



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

# Rapport à la commission supérieure des sites, perspectives et paysages

Séance du 26 mai 2016

## Projet de classement de l'ensemble constitué par le château, les coteaux, les varennnes, l'aqueduc et la Loire à Luynes

Communes de Berthenay, Fondettes, Luynes,  
St-Etienne-de-Chigny, St-Genouph (Indre-et-Loire)

**Rapport CGEDD n° 010648-01**

**établi par**

**Jean-Luc Cabrit**

*Chargé de mission d'inspection générale*

**mai 2016**





Le château de Luynes sur le promontoire en tête de vallon. Au premier plan la seule vigne sur le plateau - *Photo JLC*



L'aqueduc gallo-romain de Panchien - *Photo JLC*

## Contexte - situation

Le présent rapport concerne le projet de classement de l'« ensemble constitué par le château, les coteaux, les varennnes, l'aqueduc et la Loire à Luynes », en Indre-et-Loire. Ce site fait partie du programme de classement de vingt sites dans le Val de Loire, en région Centre-Val de Loire, qui a été présenté à votre Commission lors de sa séance du 18 février dernier.

Rappelons que le Val de Loire a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial en 2000 au titre des paysages culturels. Le bien inscrit englobe le lit mineur et une partie du lit majeur du fleuve sur une section de 280 km de longueur, sur deux régions, dont environ 200 km en région Centre-Val de Loire. Cette inscription impose à l'Etat d'assurer, en lien avec les collectivités territoriales, la protection d'un patrimoine porteur de valeur universelle exceptionnelle (V.U.E.) Un plan de gestion a donc été élaboré en concertation entre l'Etat et les collectivités territoriales ; aux termes de ce plan, l'Etat s'est engagé à inventorier et protéger les espaces les plus emblématiques comprenant « un tronçon de Loire et une partie du lit majeur contigu », en incitant les communes à mettre en place des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) pour les parties à dominante urbaine et en classant au titre de la loi de 1930 les parties à dominante naturelle.

Le programme de protection de vingt sites évoqué plus haut a été élaboré à cette fin, à la suite d'une sélection rigoureuse, tenant compte de l'appartenance de chaque site à l'ensemble ligérien et à ses paysages caractéristiques, entrant dans le champ de la V.U.E, mais en ne retenant que des sites qui présentent l'unité et les qualités propres attendues des sites classés.

Dans le secteur qui nous intéresse, la Loire et le Cher forment un lit majeur commun, de presque quatre kilomètres de large, avec la bande de terrain qui les sépare (la presqu'île de Berthenay, longue de plus de dix kilomètres) et les *varennnes*<sup>1</sup> inondables. Cet ensemble n'est toutefois pas complètement inscrit au Patrimoine Mondial, car le Bien exclut à cet endroit le lit majeur du Cher et le coteau sud, en se limitant au coteau nord et au lit majeur de la Loire jusqu'à l'axe de la presqu'île de Berthenay. Le projet de site classé qui vous est présenté aujourd'hui n'est qu'une partie de ce vaste ensemble. Il s'appuie sur le coteau rive droite du lit majeur de la Loire, à une dizaine de kilomètres à l'aval de Tours, et s'étend sur cinq communes de l'Indre-et-Loire (St-Etienne-de-Chigny, Luynes, Fondettes, St-Genouph, Berthenay).

En vue du classement, une étude a été réalisée à la demande de la DREAL par le cabinet DAT Conseil fin 2013. Cette étude a servi de base au dossier qui a été présenté à l'enquête publique.

## Des paysages pittoresques marqués par l'histoire

Sous-ensemble de ce paysage typique du Val de Loire, dont il hérite des caractéristiques générales, le site organise sa particularité autour d'un noyau patrimonial remarquable : le château et le bourg de Luynes. A cet endroit, le coteau nord est interrompu par trois vallons ou dépressions qui mettent le val en contact avec le plateau : le débouché de la Bresme ; le creux de Luynes ; le vallon de Panchien. L'échancrure du coteau dans laquelle se blottit le noyau historique de Luynes, bourg de 5000 habitants, est dominée en son centre, un peu en arrière, par un éperon rocheux dont le rôle stratégique a été exploité très tôt dans l'histoire et qui est encore occupé par les hautes murailles et les toits d'ardoise du château médiéval.

Mais l'occupation du site est beaucoup plus ancienne, profitant à la fois de la richesse des terres agricoles du plateau, de l'exposition idéale du coteau et de sa capacité défensive lors des périodes troublées, ainsi que de la proximité de l'axe de circulation que constituait la Loire. L'Antiquité a particulièrement marqué le site, qui était occupé par une importante villa gallo-romaine, probablement à la tête de vastes territoires agricoles. Sur l'emplacement de la villa a été édifié au 5ème siècle le prieuré de Saint-Venant, dont les bâtiments visibles aujourd'hui datent des 13ème et 15ème siècles. Un imposant aqueduc alimentait la villa et ses bains, puis le prieuré et la bourgade jusqu'au 9ème siècle. Cet aqueduc, dont il reste une quarantaine de piles et huit arches, classé monument historique dès 1862, l'un des mieux conservés du nord de la France, s'élève sur un secteur du plateau constitué du bassin versant du vallon de Panchien. Son importance historique par rapport au développement de la cité a conduit à l'inclure dans le périmètre du site.

Les 12ème et 13ème siècles ont vu se construire deux éléments importants : d'une part, la forteresse, édifiée dans le cadre des luttes entre les comtes de Blois et d'Anjou pour le contrôle de la Touraine, et transformée aux 16ème et 17ème siècles pour lui donner sa silhouette actuelle aux toits pointus ; d'autre part, la première levée en rive droite de la Loire, qui a eu pour effet de pérenniser les terres de pâtures et de prairies au pied du coteau. Bien défendue, située au milieu de riches terres agricoles et profitant du commerce fluvial et de la route sur la nouvelle levée, la ville s'enrichit grâce au commerce à partir du 15ème siècle. Sur le fleuve, le port est aménagé au 18ème siècle : il est encore visible aujourd'hui, mais complètement ensablé. Avec

<sup>1</sup> Selon le site du CNRTL : « 1268 varenne « domaine de chasse réservée » ; 1606 varene (sic) « plaine d'une vallée » ; 1684 varenne « terrain inculte que le gibier fréquente et où paissent quelques bestiaux ». Autre forme de garenne. » Cela peut signifier aussi une assez bonne terre arable et limoneuse. En Val de Loire : terres inondables en prairies ou cultures du fond de vallée.



l'arrêt de la navigation fluviale consécutif à la construction du chemin de fer, à la révolution industrielle et la destruction des vignobles par le phylloxera, la cité a perdu de son importance. Ses paysages sont aujourd'hui menacés par la péri-urbanisation de Tours et l'enfrichement des bords de Loire.

Cette longue histoire a abouti à un site particulier, pittoresque, aimé par la silhouette médiévale du château qui domine, niché dans le coteau de tuffeau, le bourg aux vieilles maisons serrées les unes contre les autres. Château et bourg ont marqué les paysages du fleuve et du val et drainé les ressources en eau et les produits des terres agricoles du plateau. Ainsi s'est concentré dans ce repli de paysage un lieu particulier, au pittoresque tout en douceur, sans ostentation, une pause discrète dans le parcours de la Loire. Le secret semble marquer les lieux : les habitations troglodytiques s'enterrent sous le coteau, la végétation qui encombre les levées et les bancs de sable cache le fleuve, et au second plan, le village et le château se dissimulent à leur tour derrière les haies et les arbres des *varennnes*. Mais le fleuve reste omniprésent, par les traces de ses inondations, par sa lumière et par ses vastes horizons.



Le vieux bourg de Luynes et le val de Loire depuis les terrasses du château - Source dossier DREAL

## Le périmètre

On a vu que le projet ne porte que sur une partie du double val de la Loire et du Cher, d'une part, du fait du caractère orienté de cette portion de territoire vers le château et le bourg de Luynes, et d'autre part, du fait de la banalisation des paysages au sud de la Loire au cours des trente dernières années.

Les paysages de la rive droite font déjà, du fait de leur qualité, l'objet d'un site inscrit, le 25 août 1975, « Vallée de la Bresme », de presque 2000 hectares. Ce site comporte le vallon affluent éponyme, sur une profondeur de presque 7 km, certaines parties de plateau autour du château et de l'aqueduc, le vieux bourg, et les *varennnes* depuis le coteau jusqu'à la Loire.

Le site proposé au classement (voir carte en fin de rapport), s'organise autour du château, du prieuré Saint-Venant, du bourg ancien et de l'aqueduc, dont il constitue le cadre. Il comprend, sur la rive droite de la Loire, le bord du plateau, ainsi que le bassin versant du vallon de Panchien, autour des ruines de l'aqueduc ; la ligne des coteaux ; la dépression latérale de la Petite Bresme et de la Grande Boire ; la zone de *varennnes* inondables entre la Loire et le coteau, qui a conservé son paysage caractéristique ; la levée rive droite avec les vestiges du port ; le plan d'eau de la Loire, avec ses îles et bancs de sable, jusqu'à la levée de la rive gauche au bord de la presqu'île de Berthenay. Ainsi délimitée, la superficie du site est estimée à un peu plus de 1050 hectares dont environ 230 hectares de domaine public fluvial entre les deux levées.

Le périmètre ne comprend ni le bourg ancien, ni les secteurs urbanisés du plateau. Il exclut également la ligne de pavillons souvent peu qualitatifs situés en pied de coteau, mais où se trouvent nombre d'anciennes habitations troglodytiques. Ces secteurs urbanisés anciens et récents restent en site inscrit, mais il importe de les surveiller particulièrement, car situés en plein milieu du site classé qui en forme l'écrin. Signataire du plan de gestion du site Unesco, la commune a lancé un projet d'AVAP, le 17 mars 2015. Les études sont en

cours et les services de l'Etat y sont associés : il est acté de coordonner son tracé, qui sera complémentaire de celui du site classé.

Compte tenu du site inscrit conservé et de l'AVAP en cours, le périmètre proposé pour le classement paraît judicieux, et son caractère typiquement ligérien, qui sert d'écrin au bâti patrimonial, protégé par ailleurs au titre des monuments historiques, justifie pleinement le choix du critère *pittoresque* seul.

### L'enquête publique

L'enquête publique a été ouverte par arrêté préfectoral du 28 août 2015 et s'est déroulée du 28 septembre au 30 octobre 2015. Elle a été confiée à Monsieur Jean-Paul Godard, commissaire enquêteur.

Un dossier d'enquête et un registre ont été mis à disposition du public dans les mairies de Luynes, Fondettes, Saint-Etienne-de-Chigny, Saint Genouph et Berthenay. L'avis d'ouverture a été affiché sur les panneaux d'information officiels des communes et en différents points du site. Il a également fait l'objet des parutions réglementaires dans la « Nouvelle République » et dans la « Nouvelle République Dimanche ».

Des informations concernant l'enquête publique ont également été publiées sur les sites internet de la Préfecture et des communes de Luynes, Fondettes, Saint-Etienne-de-Chigny et Saint Genouph. Une publicité complémentaire a enfin été insérée dans les bulletins municipaux de Luynes et Saint-Etienne-de-Chigny.

Le commissaire enquêteur a effectué une permanence dans chacune des mairies de Fondettes, Saint Genouph et Berthenay, et deux permanences à la mairie de Luynes, siège de l'enquête. Au total 12 observations ont été enregistrées, émanant de particuliers, des collectivités ou d'associations. Certaines font état de demandes d'extension du périmètre du site ou d'aménagements particuliers de certains secteurs, mais aucune d'entre-elles ne remet en cause le projet. Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 25 novembre 2015, avec un avis favorable au classement ; il recommande à la commune d'envisager des actions pour mettre en œuvre les orientations de gestion.

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de l'Indre-et-Loire du 9 mars 2016 a émis un avis favorable unanime.

Les consultations des différents services, organismes et collectivités ont été effectuées. Le Préfet d'Indre-et-Loire, l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité), le STAP (service territorial de l'architecture et du patrimoine, aujourd'hui UDAP) ont émis un avis favorable sans réserves.

Les conseils municipaux de Luynes, Fondettes, Saint-Etienne-de-Chigny, Saint Genouph et Berthenay ont émis un avis favorable, respectivement les 7 juillet, 22 septembre, 9 juillet, 15 septembre et 14 septembre 2015.

Deux services, sans exprimer d'avis défavorable, ont indiqué quelques réserves, sur lesquelles nous reviendrons un peu plus loin : la Direction départementale des territoires (DDT) et la Chambre d'agriculture.

### La gestion future

Les orientations de gestion proposées s'articulent autour de six objectifs, dont quatre portent sur la préservation et la mise en valeur : du caractère pittoresque du site ; des paysages agricoles ; du petit patrimoine vernaculaire ; des ouvrages liés à la navigation fluviale. Le cinquième objectif porte sur la résorption des points noirs et le dernier sur l'insertion des activités touristiques dans le site. Dans ce cadre, plusieurs questions se posent, dont certaines ont été soulevées par les réserves émises lors de l'enquête :

- Un terrain équipé pour l'accueil des gens du voyage est implanté dans le val, dans le périmètre du projet de classement. Depuis certains secteurs, ses blocs sanitaires de couleurs blanche et verte sont très visibles dans les perspectives du château. La DDT a demandé que cette aire d'accueil ne soit pas déplacée. Un traitement des couleurs et des plantations devrait permettre une meilleure intégration.

- En matière agricole, la Chambre d'agriculture s'inquiète de conserver la possibilité de construction de bâtiments d'activités agricoles. Le site classé étant une servitude qui doit être reportée au POS ou au PLU, la constructibilité de ces bâtiments est surtout conditionnée par le règlement et les zonages de ces documents d'urbanisme, le site classé exigeant en revanche une bonne intégration paysagère.

- La question du dégagement de points de vue sur les éléments patrimoniaux du site est importante compte tenu du critère *pittoresque* retenu. Depuis les levées, les vues sur la Loire et le coteau de Luynes sont complètement bouchées par les boisements spontanés tant en rive que sur les îles et bancs de sable. Il est indispensable d'aménager quelques fenêtres paysagères de manière à relier visuellement les deux rives et à ouvrir des perspectives sur le château : une articulation avec les objectifs du site Natura 2000 sera en particulier à

trouver. Par ailleurs, comme dans de nombreux secteurs du val, la populiculture tend à fermer les paysages et obstruer les vues. Cette culture doit pouvoir s'intégrer dans un schéma paysager d'ensemble, élaboré en concertation avec la profession et tenant compte de perspectives sur les éléments patrimoniaux du site.

- La qualité des constructions est à soigner, et des requalifications peuvent être nécessaires. Dans les secteurs de centre-bourg et sur le bas de coteau avec ses habitations troglodytiques, l'AVAP permettra une gestion qualitative. Pour ce qui est des constructions isolées et équipements dans le val, notamment le long de la RD49 et de la levée à l'est du site, des mesures de requalification et d'intégration seraient nécessaires.

- Le patrimoine lié à la navigation fluviale, dont les vestiges du port, pourraient être remis en valeur, sous la réserve, émise par la DDT, « de ne pas mettre en péril les opérations d'entretien du lit de la Loire ».



Le château de Luynes à travers les trouées de végétation du val

- Source dossier DREAL

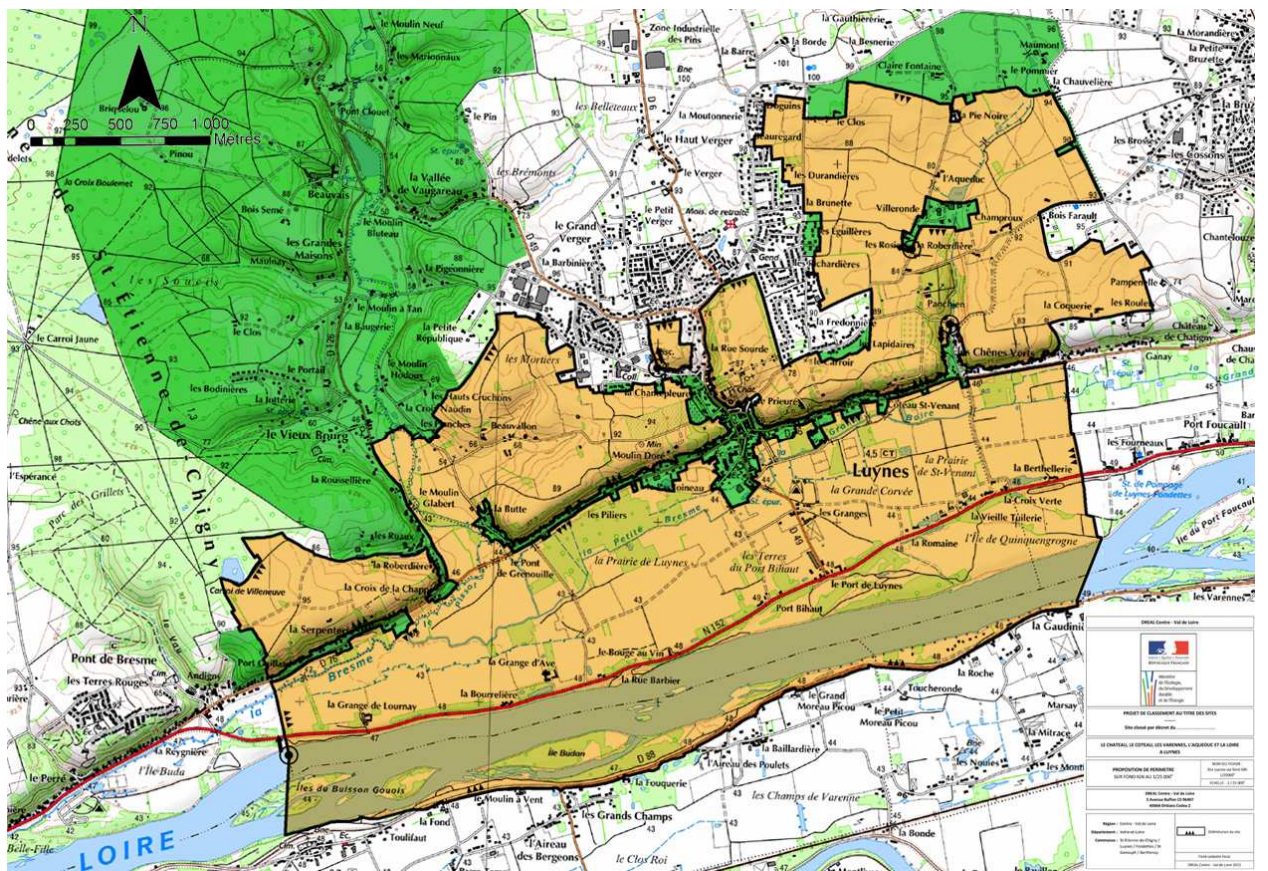
Ces orientations de gestion ne resteront pas sans suite, car la commune de Luynes, outre l'AVAP en cours, s'est regroupée avec quatre de ses voisines, très engagées dans la mise en oeuvre locale du plan de gestion du site Unesco, pour lancer un plan de paysage. Ces communes, appartenant toutes à la communauté d'agglomération de Tours, ont été lauréates de l'appel à candidatures « Plans de paysage 2015 » du Ministère de l'environnement de l'énergie et de la mer. Dans ce contexte, elles ont engagé une démarche de projet, préalable à la mise en place d'un futur PLUi et intégrant les orientations de gestion du futur site classé. Il faut saluer cette initiative, qui associe largement les services de l'Etat.

## Conclusion

En conclusion, je propose à la Commission d'émettre un avis favorable au projet de classement du site « Ensemble constitué par le château, les coteaux, les varennnes, l'aqueduc et la Loire à Luynes », avec le critère *pittoresque*, selon le périmètre proposé par la DREAL et maintenu après l'enquête publique.

Jean-Luc Cabrit





Le site classé (en jaune) et le site inscrit conservé (en vert) - Montage JLC sur fond Geoportail