

Bernard MENUQUIER  
Commissaire-Enquêteur

PREFECTURE DU LOIR ET CHER

---

**Projet de site classé de Ménars et du Val amont de Blois**

---

**CONCLUSIONS**

Arrêté préfectoral du 1er octobre 2015

## 5 – AVIS ET CONCLUSIONS

Dans le cadre de l'enquête prescrite par Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher par arrêté du 1er octobre 2015, relative à un projet de site classé du château de Ménars et du Val amont de Blois, le Commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans par décision du 25 août 2015 émet les avis et conclusions suivants :

### ***5-1 – Avis sur le déroulement de l'enquête***

L'information auprès du public concernant les modalités pratiques de l'enquête a été bonne , voire très bonne : en effet, des avis ont été publiés à deux reprises dans deux journaux d'annonces légales du département.

Un avis d'enquête a été apposé à la porte des douze mairies concernées ainsi que sur le périmètre du site durant toute la durée de l'enquête. C'est ainsi que plus de quarante affiches au format A2 sur fond jaune ont été mises en place.

L'arrêté préfectoral décidant d'ouvrir l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête et la totalité du dossier d'enquête ont, d'autre part, été publiés sur le site internet de la Préfecture.

Un avis d'enquête avait également été publié sur le site Internet de la mairie de Ménars, siège de l'enquête.

Plusieurs personnes ont consulté le dossier, durant et en dehors de mes permanences, et déposé des observations sur les registres d'enquête ou m'ont adressé des lettres.

Je remarque enfin qu'en amont de l'enquête une réelle concertation a eu lieu et que des réunions publiques ont déjà contribué à l'information du public et des élus locaux sur ce

projet.

Ceci explique sans doute le nombre d'observations qui est finalement assez limité et le fait que la plupart des remarques exprimées sont favorables au projet et même à une extension de celui-ci.

J'ai cru remarquer cependant une certaine confusion dans l'esprit de nombreuses personnes entre les notions de monuments et de sites classés ce qui paraît assez naturel.

## **5-2 – Avis sur le projet**

### **5-2-0 –Généralités et présentation**

Le dossier a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le rapport de présentation, avec ses nombreuses illustrations en couleur et ses plans ou schémas venant appuyer les arguments mis en avant dans le texte, était agréable à consulter par sa clarté qui permettait d'appréhender rapidement les différents enjeux du projet.

### **5-2-1 –Appréciation du projet**

#### **- Justification du projet :**

Le site de « Ménars et du Val amont de Blois » correspond à l'un des espaces emblématiques du Val de Loire qui ont été recensés dans le cadre du Plan de Gestion du Val de Loire.

Il constitue, me semble-t-il, une bonne illustration de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) reconnue par l'UNESCO puisqu'il en présente sur une brève

portion du cours du fleuve les principaux « ingrédients » qui constituent cette « VUE » :

- château de Ménars et l'image associée de Louis XV et de sa favorite, auquel répond sur l'autre rive le « fantôme » du château de Nozieux, pour l'illustration historique.
- les anciens ports dont l'empreinte est encore bien visible sur le terrain à Saint-Dyé-sur-Loire (ancien port de Chambord) et à Cour-sur-Loire, mais aussi pour la commodité des riverains de la Loire des siècles passés jusqu'à naguères, les cales pour les bacs qui permettaient de traverser le fleuve. Tout cela représente bien, avec les ouvrages de défense contre les crues, levées et déversoirs dont celui monumental de Montlivault, la relation plus que millénaire entre la Loire et ses habitants.
- les villages sur les coteaux, ou à flanc de coteau, tous construits avec la roche calcaire des lieux et un mortier clair qui illustrent ce qu'il est convenu d'appeler le style « Val de Loire ».
- une certaine agriculture traditionnelle qui demeure encore mais qui évolue fortement des deux côtés du fleuve sans que le classement puisse y apporter grand changement me semble-t-il. Quoi qu'il en soit la vigne reste encore bien présente dans le paysage et les cultures maraîchères ou jardinières aussi mais de manière un peu plus « confidentielle ».

. Tous ces éléments qui restent encore emblématiques méritent sans aucun doute une protection par l'Etat et la réglementation des sites classés me paraît bien adaptée, en parallèle avec l'action pédagogique essentielle de la Mission Val de Loire.

Mais il convient que l'application des règlements ne transforme pas le Val de Loire en musée et qu'il puisse continuer à vivre et à évoluer comme il l'a toujours fait. C'est sans doute le « challenge » essentiel pour les représentants des services de l'Etat chargés de la gestion du futur site classé.

#### ***- Justification du périmètre :***

Côté aval, la limite fixée au viaduc de Vineuil me paraît bonne car, comme il est dit dans le rapport de présentation, cet ouvrage d'art assure une coupure visuelle avec le futur site classé de Blois qui s'étend plus en aval. Il me paraît même assez logique de prolonger cette limite jusqu'à la D2152 en suivant les vestiges du viaduc rive droite ainsi que le tracé de l'ancienne voie ferrée bien lisible dans le paysage lorsque l'on rejoint le niveau du sol naturel. Enfin, comme je l'ai déjà souligné dans mon rapport, cette voie ferrée marque

aussi la limite de l'agglomération urbaine de Blois.

Côté amont, la limite fixée au niveau de la commune de Saint-Dyé-sur-Loire, sur la rive gauche, et de Suèvres, sur la rive droite, me paraît également judicieuse avec, en rive gauche, une église visible de loin et un ancien port aux ouvrages bien conservés à l'entrée du site et, sur la rive droite, des monuments historiques bien présents dans le paysage : église Saint-Christophe et église Saint-Lubin.

La limite Sud ne me semble pas poser de gros problèmes car lorsqu'elle s'écarte du périmètre UNESCO c'est pour ménager des vues sur le château de Ménars ou le bourg de Saint-Denis-sur-Loire (église et château).

La limite Nord s'écarte parfois plus nettement du périmètre UNESCO mais tout en restant à l'intérieur de la zone tampon du site.

Je dois évoquer à nouveau le problème de la commune de Saint-Denis-sur-Loire où le périmètre du site classé bloque toute urbanisation même à long terme au Nord du hameau des Mées jusqu'à la D2152 pour préserver une coupure verte qui pourtant a été réduite dans le SCOT et une vue sur Ménars depuis le carrefour de la D140 avec la D2152.

Après réflexion et considérant la qualité un peu secondaire de cette vue sur les toits de Ménars, je serais plutôt d'avis de réduire légèrement l'ampleur angulaire de cette vue et d'écarter de quelques dizaines de mètres vers le Nord la limite du site classé ce qui aurait l'avantage de permettre dans l'avenir un aménagement intelligent des abords du hameau avec des constructions pouvant améliorer sa perception en rive du site tout en gardant un espace naturel conséquent entre la partie urbaine et la D2152.

En revanche, en limite de la dernière extension urbaine de La Chaussée-saint-victor et au droit du château de la Borde, je serais favorable à ce que la limite Nord du site classé coïncide avec la D2152 et qu'ainsi la totalité de cette propriété qui constitue un espace vert de qualité soit incluse dans le site puisque son propriétaire le demande. Je suis également favorable à la protection des terrains situés entre le château et la D2152 afin de conserver une coupure verte y compris pour le terrain boisé situé sur le territoire de la commune de la Chaussée-Saint-Victor.

#### ***- Adéquation des orientations de gestion :***

Ces orientations de gestion au nombre de 9 constituent le prolongement des orientations qui accompagnent le Plan de Gestion du Val de Loire établi sur demande de l'UNESCO.

Elles ont donc vocation à permettre la préservation des paysages patrimoniaux qui ont justifié leur inscription au Patrimoine Mondial.

Elles visent à :

- 1 – Renforcer les paysages emblématiques du bord de Loire,
- 2 – Mettre en valeur les patrimoines bâtis et les perspectives associées qui constituent des points forts du paysage,
- 3 – Mettre en valeur deux hameaux patrimoniaux (Nozieux et la Rue),
- 4 – Veiller à la qualité des extensions urbaines et préserver des coupures vertes entre les hameaux sur le coteau,
- 5 – Mettre en valeur les levées, les ports et la navigation traditionnelle de Loire,
- 6 – Prendre en compte le patrimoine et le paysage dans la gestion forestière,
- 7 – Prendre en compte le patrimoine et le paysage dans la gestion agricole,
- 8 – Favoriser la découverte du site pour le tourisme en tirant parti du patrimoine paysager,
- 9 – Accompagner et animer les projets en partenariat avec les acteurs locaux.

Ces 9 objectifs me paraissent parfaitement cohérents avec les engagements pris par la France auprès de l'UNESCO.

Il faut noter, en outre, que ces orientations sont, la plupart du temps, plus incitatives que contraignantes et laissent une grande part au dialogue avec les acteurs concernés.

***- Importance des contraintes :***

***L'intérêt général du projet étant admis, il convient d'examiner si les contraintes qu'il entraîne restent supportables.***

***1 - contraintes pour les propriétaires et occupants des immeubles inclus dans le périmètre du site :***

Elles ont été évoquées, notamment, dans la demande de la famille LECOMTE, propriétaire de la ferme de la Rue à Suèvres et dans les observations des élus de Saint-Claude-de-Diray et de Saint-Denis-sur-Loire.

En fait, elles tiennent essentiellement aux restrictions apportées au droit de construire et aux délais d'instruction des dossiers d'autorisations d'urbanisme.

Je note tout d'abord que ces restrictions ne sont pas absolues puisqu'elles résultent d'orientations de gestion et non d'un règlement strict.

Par ailleurs, le projet de site classé a limité fortement le nombre de biens immobiliers susceptibles d'être concernés en excluant du périmètre la presque totalité des immeubles bâtis.

Il convient néanmoins de vérifier si les contraintes pour les propriétaires et exploitants concernés restent acceptables sans indemnité de la part de l'Etat.

Il semble que le délai pour obtenir une autorisation d'urbanisme devrait passer à 8 mois puisque le ministre dispose de 6 mois pour accorder ou non l'autorisation mais les prescriptions contenues dans cette autorisation devraient être acceptables dans la mesure où elles concerneraient, selon la DREAL, plutôt les couleurs que la nature des matériaux dont l'emploi est projeté ce qui ne devrait pas, en principe, entraîner un surcoût important des aménagements envisagés et aussi, le choix de l'implantation des bâtiments et leurs volumes plutôt que leur interdiction totale.

Pour les travaux soumis à simple déclaration, le délai habituel devrait être majoré de 1 mois pour obtenir l'avis préalable de l'ABF ce qui ne paraît pas excessif.

Enfin certains travaux, comme la construction de plate-formes ou de fosses agricoles qui jusqu'à présent étaient dispensés de toute autorisation, relèveraient désormais, sauf erreur de ma part, du régime de la déclaration préalable.

## ***2 - contraintes pour les collectivités locales :***

Le périmètre du site classé et ses orientations de gestion peuvent notamment entraîner des restrictions aux possibilités de créer des zones à urbaniser nouvelles. Cependant, le projet, pour limiter ces inconvénients, a tenu compte des plans d'urbanisme existants en excluant du périmètre, sauf exception, les zones U et AU. Il est certain, toutefois, que le site maintiendra des restrictions dans les coupures vertes ( surtout lorsque des vues importantes sur des éléments patrimoniaux sont en cause) qui seront plus difficiles à modifier en site classé que dans un PLU par nature plus évolutif. Faut-il s'en plaindre ? je n'en suis pas sûr !

### **5-3 – Conclusions**

Compte tenu de ce qui précède,

Considérant l'intérêt que présente ce projet pour la protection de sites emblématiques du val de Loire non seulement pour le tourisme national ou international mais également et avant tout, pour les habitants du Val et pour les générations futures d'habitants de la région,

Considérant que le projet est conforme au plan de gestion arrêté au nom de l'Etat par le Préfet de Région à la suite de l'inscription du val de Loire au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO,

Considérant que ce projet est manifestement d'intérêt général et que les contraintes qu'il entraîne sont réelles mais acceptables,

j'émet un avis favorable au projet de site classé dit « de Ménars et du Val amont de Blois » tel qu'il a été mis à l'enquête publique du 19 octobre au 20 novembre 2015 sous réserve qu'il soit tenu compte des remarques ou propositions que j'ai pu formuler ci-dessus.

Je recommande, par ailleurs, que les représentants de l'Administration (DREAL et SDAP) prennent l'initiative de rencontrer, individuellement, les agriculteurs qui ont manifesté leur inquiétude à Suèvres au hameau de la Rue, à Saint-Denis-sur-Loire (ferme proche du château) et peut-être aussi à Saint-Claude-de-Diray, mais ils ne sont pas vraiment identifiés dans cette dernière commune, afin que chacun puisse exprimer ses objectifs (pour l'Administration) et ses projets éventuels (pour l'Agriculteur) et de mettre ainsi au point des projets, en commun, (même hypothétiques) susceptibles de rencontrer une approbation plus rapide lors des demandes d'autorisation d'urbanisme. Je suis persuadé que c'est possible puisque l'un des objectifs généraux du Plan de gestion du Val de Loire est de préserver l'agriculture du Val et cette démarche pourrait rassurer dès maintenant les intéressés et leur faire accepter plus facilement les contraintes supplémentaires que le projet « d'excellence » du Val de Loire suppose.

**Il serait bon également que les représentants de l'Etat rencontrent rapidement les gestionnaires de réseaux afin que leurs équipements, aériens notamment, soient un peu plus adaptés, dans leur conception ou leur implantation, à un site dont le volet paysager est important (je rapporte une remarque qui m'a été faite lors d'une de mes permanences et dont j'ai pu ensuite vérifier la pertinence sur le terrain pour un équipement très récent situé non en rase campagne, comme sa silhouette pourrait le laisser penser, mais en limite de zone urbaine). Je comprend qu'il n'est pas envisageable de dissimuler partout les réseaux mais une simple réflexion paysagère de ces gestionnaires de réseaux me paraîtrait utile avant la réalisation de leurs travaux.**

A Marcilly-en-Gault, le 20 décembre 2015

Le Commissaire-enquêteur,



Bernard MENUUDIER

## **ANNEXES**

***Extrait du journal « La Renaissance du Loir-et-Cher », 1ère insertion***

***Extrait du journal « La Nouvelle République du Centre-Ouest », 1ère insertion***

***Extrait du journal « La Renaissance du Loir-et-Cher », 2ème insertion***

***Extrait du journal « La Nouvelle République du Centre-Ouest », 2ème insertion***

***Procès-verbal de communication des observations et réponse du Préfet***