



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Commission nationale
du patrimoine et de l'architecture**
Première section

Séance du 1^{er} décembre 2022

La séance est ouverte à 14 h 00 sous la présidence Mme Isabelle Chave, représentant M. Albéric de Montgolfier, sénateur d'Eure-et-Loir, président de la CNPA.

La séance est consacrée à l'examen des projets de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables dans les communes de Sarre-Union (Bas-Rhin) et Châteaudun (Eure-et-Loir) et du projet de modification du site patrimonial remarquable de Lamballe-Armor (Côtes d'Armor).

L'ordre du jour épuisé, la séance se clôt à 18 h 30.

Membres présents votants :

M. Roland Peltekian, chef du bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial, représentant le directeur général des patrimoines et de l'architecture ;

Mme Isabelle Chave, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux ;

M. Vincent Montrieux, représentant le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ;

M. Pascal Mignerey, chef de la délégation à l'inspection, à la recherche et à l'innovation ;

Mme Catherine Chadelat, conseillère d'État

M. Bruno Mengoli, inspecteur des patrimoines, collège architecture et espaces protégés ;

M. Régis Delubac, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP du Puy-de-Dôme ;

Mme Corinne Guyot, architecte des Bâtiments de France, cheffe de l'UDAP de la Vienne ;

M. Didier Herbillon, maire de Sedan ;

Mme Mary Bourgade, adjointe au maire de Nîmes ;

Mme Claire Lapeyronie, maire de Pont-Saint-Esprit ;

Mme Christine Bru, fédération Patrimoine-Environnement ;

Mme Sophie Descat, association Sites et monuments ;

M. Martin Malvy, président de Sites et Cités remarquables de France ;

M. Laurent Mazurier, association Petites Cités de caractère de France ;

Mme Camille Gérome-André, architecte du patrimoine ;

Mme Anne Vourc'h, conseillère du réseau Grands Sites de France ;

Mme Florence Cornilleau, conservatrice territoriale du patrimoine et chercheuse au service du patrimoine et de l'inventaire de la région Centre-Val de Loire ;

M. Cyril Gins, paysagiste ;

M. Vivek Pandhi, architecte du patrimoine.

Membres présents non-votants :

Mme Catherine Delzers, adjointe au maire de Brignoles (membre suppléante) ;

Mme Marylise Ortiz, directrice de Sites et Cités remarquables de France (membre suppléante) ;

Mme Sophie Métadier, association des Petites Cités de caractères (membre suppléante).

Secrétariat de la première section :

Mme Élisabeth Cheuret, chargée de mission « sites patrimoniaux remarquables » ;

Mme Marie-Christine Nardin, adjointe au chef du bureau.

Quorum : 20/26

INTRODUCTION DE LA SÉANCE

Mme Isabelle Chave rappelle le renouvellement de la mandature des membres des différentes sections de la CNPA, par arrêté de la ministre de la Culture le 8 novembre dernier. Elle remercie les membres d'avoir accepté de siéger au sein de la 1^{ère} section, en tant que titulaires ou suppléants, au sein des différents collèges qui composent la Commission nationale: représentants des associations, des élus, des services de l'État et personnalités qualifiées. Leur expertise sera requise sur des projets répartis sur l'ensemble du territoire.

La ministre de la Culture a reconduit M. Albéric de Montgolfier en tant que président de la CNPA. Mme Constance Le Grip, députée des Hauts-de-Seine, a été désignée par la présidente de l'Assemblée nationale comme membre titulaire. Sa suppléante est Mme Nathalie Da Conceicao Carvalho, députée de l'Essonne.

Parmi les nouveaux membres, la 1^{ère} section accueille :

Au sein du collège des titulaires d'un mandat électif, en tant que membres suppléants :

- Mme Catherine Delzers, adjointe au maire de Brignoles, et M. Didier Joseph-François, conseiller municipal de la Ville de Lille.

Au sein du collège des représentants des associations et du collège des représentants de l'État :

- Mme Sophie Descat, représentante de Sites et Monuments, en tant que membre titulaire, et Mme Sophie Métadier, représentante de l'association Petites Cités de caractère de France, en tant que suppléante ;
- M. Régis Delubac, architecte des Bâtiments de France du Puy-de-Dôme, représentant de l'État.

Enfin, en tant que personnalités qualifiées :

- Mme Florence Cornilleau, conservatrice territoriale du patrimoine, chercheuse au service du patrimoine et de l'Inventaire de la région Centre-Val de Loire ;
- M. Cyril Gins, paysagiste ;
- M. Vivek Pandhi, architecte du patrimoine.

Mme Chave remercie tout particulièrement l'association Sites & Cités remarquables de France pour sa collaboration en faveur du renouvellement du collège des titulaires d'un mandat électif dans chaque section de la Commission.

En préambule de cette séance, elle évoque succinctement quelques points généraux relatifs à la CNPA. Instituée par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016, en remplacement de la Commission nationale des monuments historiques, de la Commission nationale des secteurs sauvegardés et du Comité national des parcs et jardins, la CNPA est notamment chargée, dans le cadre de sa 1^{ère} section, de rendre un avis sur les projets de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR) et de modification des périmètres des SPR. La 1^{ère} section est également compétente afin d'examiner les projets d'élaboration et de révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), document de gestion applicable aux SPR.

D'un point de vue pratique, la 1^{ère} section de la Commission nationale se réunit à raison de 6 séances par an, durant lesquelles 4 dossiers en moyenne sont examinés. À titre d'information, à ce jour, on dénombre 970 SPR, dont 78 ont été examinés par la 1^{ère} section de la CNPA, les autres étant d'anciens secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

AVIS SUR PROJET DE CLASSEMENT AU TITRE DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

Châteaudun (Eure-et-Loir)

Présentation :

— **Représentants de la communauté de communes du Grand Châteaudun et de la commune de Châteaudun** : **M. Fabien Verdier**, président et maire de Châteaudun, **Mme Arlette Lecoustre**, première adjointe au maire de Châteaudun, **M. Jean-Marc Gaudichau**, conseiller municipal chargé de la valorisation du patrimoine médiéval, **M. Gérald Machurez**, conseiller municipal chargé des musées.

— **Chargée d'étude** : **Mme Anne Cazabat**, architecte du patrimoine, bureau d'étude AUA.

— **Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Centre-Val de Loire** : **M. Damien Leroy**, responsable du service de coordination architecture et patrimoine, **M. Jean-Michel Catherinot**, architecte des Bâtiments de France d'Eure-et-Loir, **M. Mathias Pierre**, alternant en apprentissage à la DRAC.

— **Expertise de l'inspection des patrimoines** : **M. Philippe Hénault**, collègue « architecture et espaces protégés ».

— Introduction du dossier par Mme Isabelle Chave :

Chef-lieu d'arrondissement du département d'Eure-et-Loir, au nord-ouest de la région Centre-Val de Loire, Châteaudun appartient à la communauté de communes du Grand Châteaudun, compétente en matière d'urbanisme. Au regard de la richesse de son patrimoine et des problématiques de revitalisation du centre ancien, la commune s'est engagée dès 1999 dans une étude en vue de la création d'une zone de protection du paysager architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), qui n'a pas abouti. Le projet de création d'un site patrimonial remarquable (SPR), relancé, a fait l'objet d'une délibération de mise à l'étude le 30 septembre 2019. Le périmètre a été approuvé par délibération de la communauté de communes du Grand Châteaudun, le 20 décembre 2021. Le périmètre du SPR proposé couvre une superficie de 125 hectares ; il prend en compte le centre historique médiéval et classique et comprend également les espaces paysagers pittoresques dont la valeur patrimoniale est étroitement liée à celle du centre ancien.

— Présentation du dossier :

M. Fabien Verdier salue les membres de la Commission et situe à nouveau Châteaudun dans son cadre administratif. La commune a à cœur de promouvoir son territoire, notamment par le biais de la démarche de SPR. La communauté de communes détient la compétence en matière d'urbanisme ; elle a approuvé, tout récemment, le plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUih). 3000 emplois ont été perdus en 20 ans et une lecture économique est étroitement liée à la lecture patrimoniale de la commune. Le centre-ville et un grand nombre de logements ont subi une grande dégradation. S'agissant du patrimoine, 58 immeubles sont protégés au titre des monuments historiques. L'objectif du SPR est de permettre, par le biais des règles mises en place, de régénérer la vieille ville, de l'embellir et de faire écho à son château.

M. Damien Leroy localise à nouveau la commune de Châteaudun et précise qu'elle se développe sur un promontoire rocheux. La communauté de communes du Grand Châteaudun (CCGC) compte 40 000 habitants. Le projet de SPR proposé entend préserver le patrimoine de la commune, qui bénéficie de nombreuses protections au titre des monuments historiques. Deux précédentes études avaient été engagées sans aboutir. Par une délibération de décembre 2021, la commune a sollicité la CCGC pour élaborer un SPR.

Le rapport de présentation développe l'histoire de la ville, les typologies architecturales, les outils de protection en vigueur et enfin la délimitation du SPR proposé. Cette dernière comprend la ville

médiévale et les reconstructions après l'incendie de 1723. Le secteur couvre 125 hectares et regroupe des ensembles cohérents, délimités par des limites physiques et visuelles. Des espaces naturels sont intégrés et des vues offertes depuis la ville sont également prises en compte. La délimitation comprend tous les immeubles protégés au titre des monuments historiques et un périmètre délimité des abords (PDA) est en réflexion, qui s'ajusterait au périmètre du SPR. L'outil de gestion envisagé est le PVAP, qui s'appliquerait à l'ensemble du SPR.

M. Jean-Michel Catherinot met en exergue les caractéristiques de Châteaudun, notamment son château, en dehors des grandes routes du tourisme. Il rappelle l'importance du paysage, par son promontoire spectaculaire. Un élément à souligner est la reconstruction d'une partie de la ville après l'incendie de 1723, sous la forme d'une cité idéale, très travaillée d'un point de vue urbain. Il s'agit là d'une spécificité qu'il convient de valoriser. Enfin, des sites inscrits ont été institués afin de protéger le paysage qui bénéficie donc déjà d'une forme de reconnaissance.

Mme Anne Cazabat indique, en préambule, qu'une réunion publique s'est tenue à Châteaudun au sujet de la démarche de SPR, couplée à une exposition sur l'évolution de la démarche, permettant une information et une concertation avec la population. Elle souligne l'apport du PLUih, notamment dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui relève des points majeurs, des vues remarquables, des paysages urbains ainsi que l'identité du territoire local. Le document d'urbanisme pourra par conséquent s'articuler avec le SPR et son futur plan de gestion.

Si la commune connaît une baisse démographique au bénéfice des communes périphériques, une dynamique est toutefois en place grâce au renforcement de sa vocation industrielle et économique. La situation de l'habitat demeure fragile, avec une vacance en matière de logements qui met en péril la pérennité de certains bâtiments. Dans ce cadre, une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) a été mise en place. La lutte contre la vacance commerciale a été également engagée. L'enjeu est aujourd'hui de maintenir, préserver et revaloriser le patrimoine local tout en tenant compte des problématiques spécifiques à la commune, représentatives des villes moyennes. Châteaudun se mobilise à ce titre dans l'accueil d'un congrès national sur le développement des villes moyennes en France. Le SPR doit permettre de fédérer les multiples démarches, d'accompagner les besoins architecturaux et paysagers et de répondre à certaines problématiques urbaines.

Le site est exceptionnel, situé sur un promontoire bordé par la vallée du Loir et la vallée sèche du Val-Saint-Aignan. Entouré de faubourgs anciens et d'un paysage important, ce site urbain remarquable est l'héritage d'une histoire médiévale, de la ville classique et du XVIII^e siècle fondé sur le modèle de la cité idéale. L'occupation du promontoire, remontant à la période protohistorique, s'est confortée au fil des années. Au XI^e siècle, le comte de Blois fonde la première enceinte ; les premiers faubourgs se développent au nord, puis le prieuré Saint-Martin et enfin des églises qui viennent border le rempart. Le faubourg Saint-Valérien porte le développement du premier faubourg hors les murs. Au XIII^e siècle, la deuxième enceinte voit le jour et les faubourgs se confortent.

La ville fortifiée conserve encore la lisibilité de son ancien rempart qui porte la ville haute. Le développement a été stoppé net par l'incendie de 1723. Le roi Louis XV a mandaté son architecte, François Mansart, pour reconstruire la ville sur un tracé quadrillé, appuyé sur les voies structurantes. La sensibilité classique émerge alors à Châteaudun, avec sa place centrale, le mail, les faubourgs, etc. Ces derniers constituent la mémoire du passé vigneron local, patrimoine économique important, qui a permis à la ville de renaître. La densité patrimoniale est regroupée sur l'héritage médiéval, la ville classique recomposée, les faubourgs et le complexe du patrimoine hydraulique.

La ville du XVIII^e siècle entretient un rapport très particulier à la rue, car elle présente une homogénéité du bâti et des gabarits, qui configure des voies en perspectives. Au sein des tissus, la mémoire des anciennes rues subsiste à certains endroits.

La délimitation du SPR, qui traduit la stratégie patrimoniale portée par la collectivité, couvre une surface de 44 hectares. D'autres outils permettront d'assurer un relais afin de conserver le rapport à la densité patrimoniale. Toutefois, il est à noter que les arrêtés de protection des sites inscrits au titre du code de l'environnement qui enserrant la ville à l'ouest, au nord et au sud n'ont jamais été publiés au *Journal officiel*, et ne sont donc théoriquement pas opposables.

La ville médiévale et la ville classique sont toutes deux intégrées dans le périmètre, tout comme la vallée du Loir et son paysage exceptionnel, et enfin les faubourgs qui font le tour du cœur urbain.

Au nord, l'espace agricole n'est pas incorporé, car il est géré par le PLU, ainsi que les prolongements des faubourgs et les lotissements qui marquent de réelles ruptures. Le boulevard Grindelle est traversé par des emprises ferroviaires qui constituent une césure urbaine. Enfin, les abords des immeubles protégés au titre des monuments historiques font l'objet d'une étude de PDA, qui aura vocation à couvrir la même surface que le projet de périmètre de SPR présenté ce jour. 11 visites d'intérieurs ont été organisées.

— Expertise de l'inspection des patrimoines :

M. Philippe Hénault rappelle l'intérêt patrimonial et l'exceptionnel paysage de Châteaudun. Au-delà de son patrimoine, la commune est marquée par un étalement urbain sur le foncier agricole, comme l'attestent les pavillons et équipements qui ceinturent le centre ancien. Les entrées de ville sont caractéristiques de l'organisation contemporaine et définissent clairement les limites du SPR. Au nord, le grand paysage présente un intérêt certain et est étroitement lié à la structure urbaine. Le site inscrit, repris dans le PLU en zone N, est très pertinent au regard de la localisation du château. Un second site inscrit, sur l'ensemble urbain au sud, est présent.

L'articulation entre le SPR et les sites inscrits est pertinente dans la gestion de ces espaces. Des compléments, par l'intermédiaire de PDA ou au titre du PLU, pourraient utilement compléter ces protections. La création du SPR et sa délimitation, qui prend bien en compte les espaces urbains et les bords du Loir, sont donc légitimes. Une remarque peut être relevée, s'agissant du site inscrit de l'ensemble urbain, partiellement intégré au périmètre du SPR.

Mme Isabelle Chave s'interroge, avant l'ouverture du débat, sur le plan de gestion envisagé.

Mme Anne Cazabat précise que la commune s'oriente vers un PVAP. La question s'est posée de couvrir partiellement le SPR par un PSMV, en articulation avec un PVAP, mais il a été décidé de mener une réflexion sur cette option dans un second temps, si nécessaire.

— Débat :

M. Vincent Montrieux s'interroge sur les deux sites inscrits et demande plus particulièrement si une démarche de classement avait été envisagée.

M. Jean-Michel Catherinot répond qu'il s'agit d'une volonté politique locale.

M. Laurent Mazurier souligne l'intérêt de la démarche présentée ce jour. Une question subsiste sur la superposition entre le SPR et le ou les PDA.

Mme Anne Cazabat répond que la réflexion s'oriente vers une superposition de ces deux outils de protection. Néanmoins, une question demeure sur l'extension des PDA vers les points de vue majeurs au nord sur les monuments.

Mme Camille Gérome-André partage l'analyse de la valeur urbaine de la ville neuve. Subsistent des interrogations sur la typologie bâtie de certains îlots, dans leur représentativité de la ville des XVIII^e et XIX^e siècles, permettant de justifier leur intégration au périmètre.

Mme Anne Cazabat justifie leur intégration par leur localisation sur les axes historiques. Si leur développement est issu du XIX^e siècle, un rapport à l'espace public s'est mis en place et ces tissus se sont installés en continuité du tissu du XVIII^e siècle.

Mme Anne Vourc'h rebondit sur la question des sites inscrits, qui ne sont pas opposables mais ont

produit des effets, et s'interroge sur la non-superposition du périmètre du SPR avec la totalité des deux sites inscrits.

Mme Anne Cazabat précise qu'au nord, le site inscrit n'est pas intégré car il couvre un lotissement et qu'une partie du second site inscrit est intégré au SPR.

M. Vincent Montrieux insiste sur la nécessité que ces sites inscrits soient régularisés.

— **Vote**

Mme Isabelle Chave met au vote la proposition d'avis suivante :

- **La CNPA émet un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Châteaudun, dont le périmètre est annexé à ce procès-verbal.**

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Proposition de périmètre :



Conclusion :

En sa séance du 1^{er} décembre 2022, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, première section, s'est prononcée sur les projets suivants :

- la CNPA émet un avis favorable à l'unanimité au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquable d'une partie du territoire de la commune de Sarre-Union (67) ;
- la CNPA émet un avis favorable à l'unanimité, excepté une voix défavorable, au projet de modification du site patrimonial remarquable couvrant une partie du territoire de la commune de Lamballe-Armor (22) ;
- la CNPA émet un avis favorable à l'unanimité au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Châteaudun (28).

La sous-directrice des monuments historiques
et des sites patrimoniaux



Isabelle CHAVE