MINISTÈRE
DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Monuments historiques

Etude pour la création d'un périmètre délimité des abords

Commune de Vernou-sur-Brenne

Manoir du Bas-Cousse

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 8 janvier 2025 portant arrêt de projet des PDA des Monuments Historiques

Vincent MORETTE
Président de TOURAINE-EST VALLÉES

BE-AUA

Atelier Atlante Paysagiste

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

SOMMAIRE

Rappel du cadre juridique

Partie 1 : Présentation du contexte et des monuments historiques
Partie 2 : Iconographie historiques
2.1 Carte de Cassini
2.2 Cadastre Napoléonien
2.3 Carte d'Etat Major
2.4 Cartes postales et vues anciennes
Partie 3 : Les perceptions
Partie 4 : Carte de synthèse des enjeux
Partie 5 : Proposition de périmètre délimité des abords
5.1 - Critères retenus pour la délimitation du périmètre délimité des abords
5.2 – Carte comparative des rayons de 500m et du projet de PDA aux regards des enjeux
5.3 – Projet de périmètre délimité des abords

ANNEXE : ARRETES DE PROTECTION

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Rappel du cadre juridique

Article L.621-30 du Code du patrimoine

*I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles **qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur** sont protégés au titre des abords.*

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

Article L.621-31 du Code du patrimoine (modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art,56)

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Article L.621-32 du Code du patrimoine

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une **autorisation préalable.**

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1.

Autorité responsable de la procédure

Dans le département d'Indre-et-Loire l'architecte des Bâtiments de France est installé à l'adresse suivante :

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre et Loire
36 rue de Clocheville
37000 TOURS
sdap.indre-et-loire@culture.gouv.fr

Effets de la procédure menée à son terme

Dans le cas où l'enquête publique aurait une conclusion favorable, le préfet de région prendra un arrêté approuvant le nouveau périmètre, en remplacement du rayon de 500 mètres,

L'arrêté est affiché pendant un mois au siège de la communauté d'agglomération et dans les mairies concernées, mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au registre des actes administratifs de la préfecture.

De ce fait, seuls les travaux projetés dans les limites du nouveau périmètre seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Selon l'article L.621-32 issu de la loi du 7 juillet 2016 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (art, 56) : les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords,

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Objectifs et contenu de l'étude du PDA

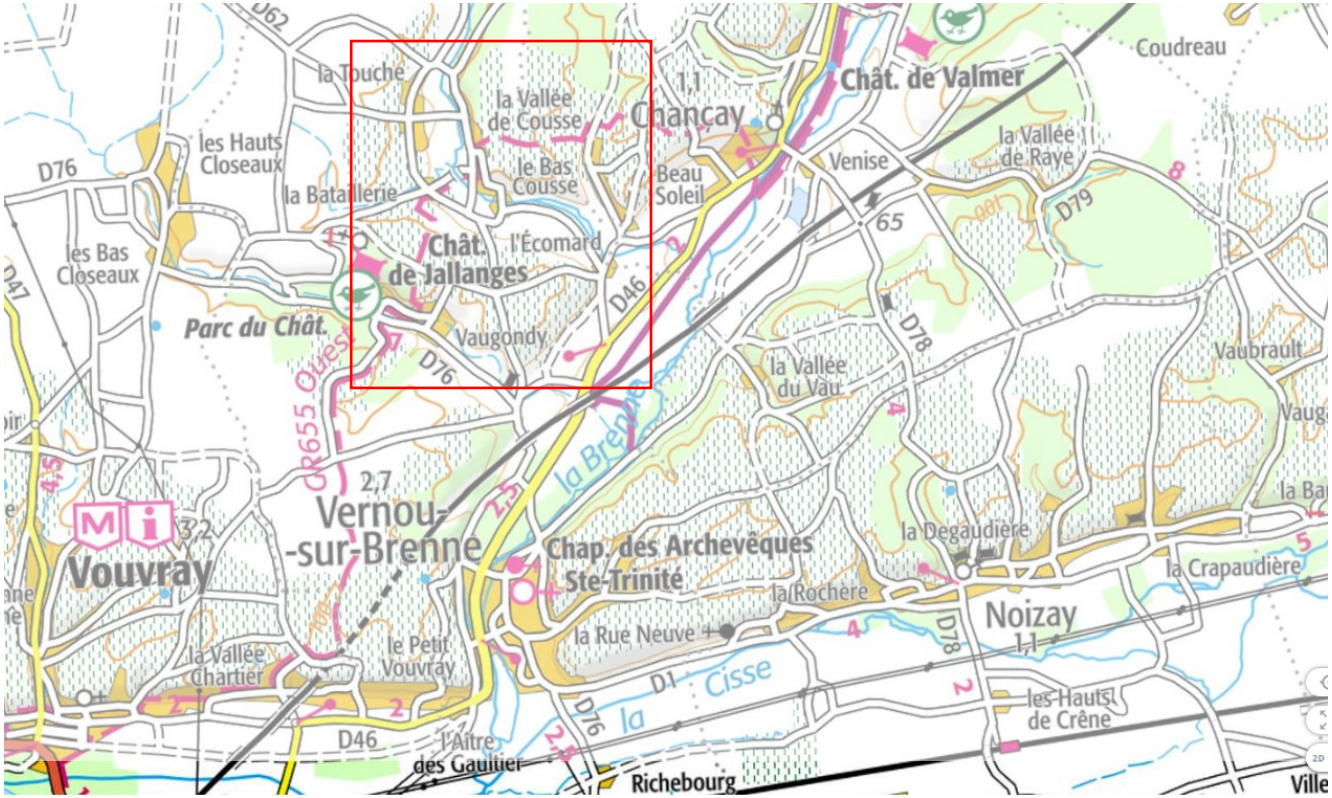
L'étude vise à définir la servitude de protection (AC1) des monuments historiques en recherchant un périmètre de protection adapté de façon à désigner **les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement du monument** proposé pour l'inscription au titre des monuments historiques, pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité, conformément aux dispositions de l'article L.621-30 du Code du patrimoine.
Ce périmètre propose ainsi de modifier le périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument **en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude et moins sujette à interprétation**.

L'étude porte, dans un premier temps, sur un rappel des différentes protections existantes et outils de reconnaissance en place. Elle présente succinctement chacun des monuments historiques et pour chacun d'eux une cartographie avec photos des perspectives rapprochées sur le monument. Il s'agit là d'appréhender, à l'échelle du piéton, les séquences d'approches sur le monument, à partir de quel emplacement celui-ci est perçu. L'objectif étant au final de s'assurer que toutes ces perspectives rapprochées soient bien intégrées dans le projet de PDA.

Dans un second temps, elle portera sur une **étude patrimoniale et paysagère, traduite par une carte d'enjeux**, considérée pour repérer les supports paysagers et les immeubles situés dans le champ de visibilité tel que défini par l'article L.621-30 du Code du patrimoine, en s'affranchissant de la distance de 500 mètres, et déterminer les secteurs qui contribuent à la mise en valeur des monuments.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Plusieurs sites gallo-romains du I au V siècle sont répertoriés à Vernou. Quatre dans la Vallée de Cousse et un dans le bourg même, appelé plus tard "Palais de Pépin le Bref".
Il y avait là un lieu de vie, un "vicus" dont le plan se dessine orienté d'est en ouest, approximativement à l'angle des rues Aristide Briand et de l'Officialité. C'était un domaine public romain.
C'est autour de ce vicus encore existant, que le bourg de Vernou est né.
Du XVe au XVIIe siècle inclus, le village s'est appelé Vernou l'Archevêque. Depuis le XIIe siècle, la baronnie de Vernou relevait des archevêques de Tours qui venaient y séjourner. Ses barons du Clergé y eurent droit de haute, moyenne et basse justice jusqu'à la Révolution.
Dans un ouvrage on trouve cette intéressante description : « Vernou, canton de Vouvray, arrondissement de Tours, joli village, sur la Brême, dont le nom latin est *Vernorum*. Le département n'a pas de plus belle commune ; on y remarque de magnifiques habitations ornées de jardins délicieux, et surtout le beau parc de M. le baron Bacot de Romand, des vignes qui produisent de bons vins, et des gorges qui en font un pays aussi riche que pittoresque. Saint Perpet fit construire l'église en 494. Vernou avait le titre de baronnie. C'est la patrie de Houdan Deslandes, auteur du *poème de la nature sauvage et pittoresque* et de l'*Histoire du dernier siège de Gibraltar*. Les archevêques de Tours possédaient une maison de plaisance à Vernou, dont ils étaient les seigneurs temporels depuis 1119.



Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

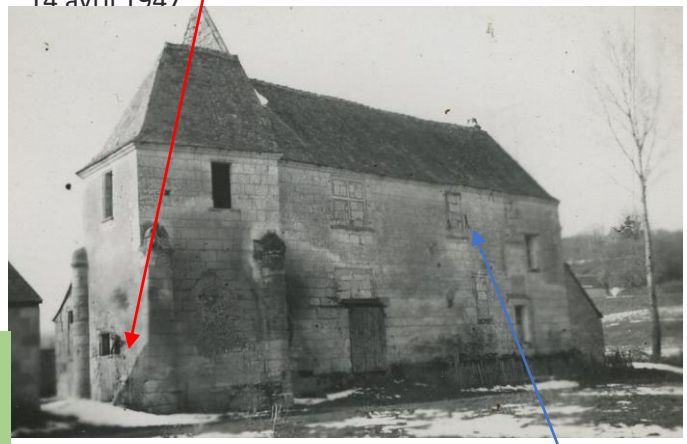
Partie 1 : Présentation du contexte et des monuments historiques

VERNOU-SUR-BRENNE – Manoir du Bas Cousse

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Edifice protégé au titre des monuments historiques :

Seule **l'ancienne chapelle** est inscrite par arrêté du 14 avril 1947



Base Mérimée – Ministère de la Culture
Cote : AP15R007556

Partie non protégée

Base Mérimée – Ministère de la Culture
Cote : AP15R007555

Le Bas-Cousse formait un fief relevant de la baronnie de l'Ile-Bouchard. Le logis seigneurial comprend un bâtiment rectangulaire et un pavillon carré épaulé, aux angles sud-ouest, sud-est et nord-est, de contreforts amortis par un petit dôme à hauteur du plancher de l'étage supérieur. Le rez-de-chaussée de ce pavillon est occupé par la chapelle, couverte d'une voûte sur ogives et liernes à moulures prismatiques, réunies par une nervure circulaire concentrique à la clef centrale. Celle-ci et les quatre clés intermédiaires portaient des pendentifs qui ont disparu. Les ogives retombent dans les angles sur des culots décorés d'angelots ou d'animaux fantastiques. Une fuye cylindrique en ruine se dresse à l'ouest de la cour précédant le logis (démolie en 1946).

Dans le site inscrit de la vallée de la Brenne

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Partie 2 : Iconographie historique

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

2.1 Carte de Cassini - XVIIIe

Cette carte marque le relief de vallée de Cousse. Le terme de bas Cousse figure, mais il est étonnant qu'il ne comporte pas de majuscule à « bas ». En revanche, un moulin est positionné à proximité (moulin de Courtemanche).

La **carte de Cassini** ou **carte de l'Académie** est la première carte topographique et géométrique établie à l'échelle du royaume de France dans son ensemble.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

2.2 Cadastre Napoléonien*
levé en 1817
Sur cette partie du cadastre figure le manoir et son annexe perpendiculaire. On visualise encore la fuye aujourd'hui détruite.
Le hameau du Haut Cousse est déjà implanté, ainsi que le moulin de Courtemanche

AD37 – Section C1 de Jallanges, cote 6NUM10/270/006

*Le premier cadastre français, cadastre parcellaire, centralisé, est connu sous le nom de « cadastre napoléonien » ou encore d'« ancien cadastre ». Il fut institué par la loi du 15 septembre 1807 et réalisé dans la première moitié du XIXe siècle. C'était un outil juridique et fiscal, destiné à permettre la répartition équitable des impôts fonciers entre les contribuables.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Cette partie du cadastre montre le domaine du Bas-Cousse qui s'étend jusqu'au hameau de Bel Air.

AD37 – Section D2 de Pouvray de Jallanges, cote 6NUM10/270/008

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

2.3 Carte d'Etat Major* (1820-1866)

Le domaine du Bas Cousse et ses bâtiments (y compris le pigeonnier) figurent clairement, tout comme Bel Air (non cité) et le Haut Cousse. Seul lemoulin d'Angibault figure et non le moulin de Courtemanche.

*la carte d'Etat –Major est une carte générale de la France dont la réalisation commence sur le terrain en 1818, même si l'ordonnance royale organisant sa mise en place ne date que de 1827. L'exécution en est confiée au Dépôt de la Guerre. Le terme *Etat-Major* est utilisé en référence aux officiers d'État-Major qui ont réalisé les levés. Commencée durant la Restauration, elle s'achève en 1881, sous la Troisième République.

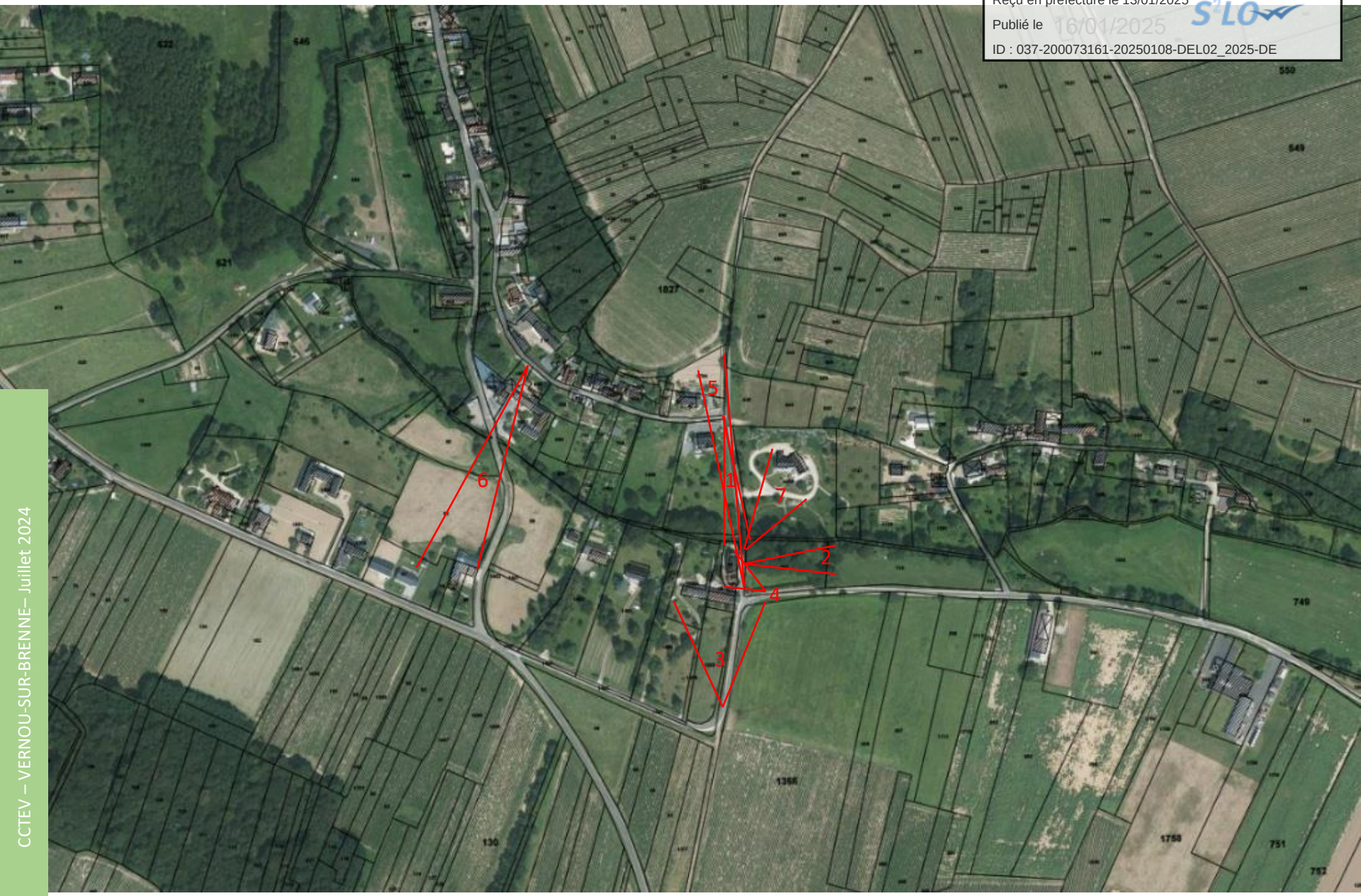
Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Fuye du manoir du Bas-Cousse, construite entre 1773 et 1817, et détruite en 1946

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Partie 3 : Les perceptions

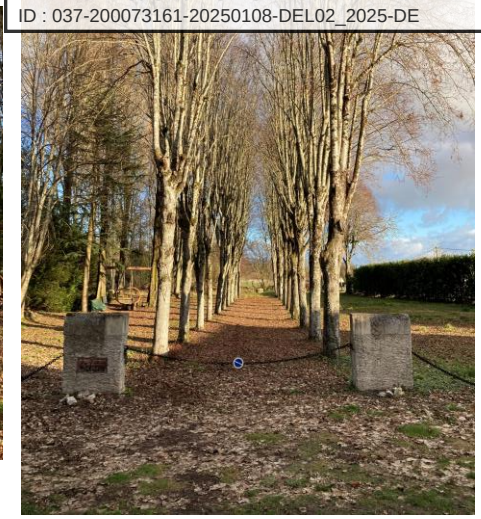
Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE



Vue aérienne avec report des photos

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

1



2

3

4

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

5

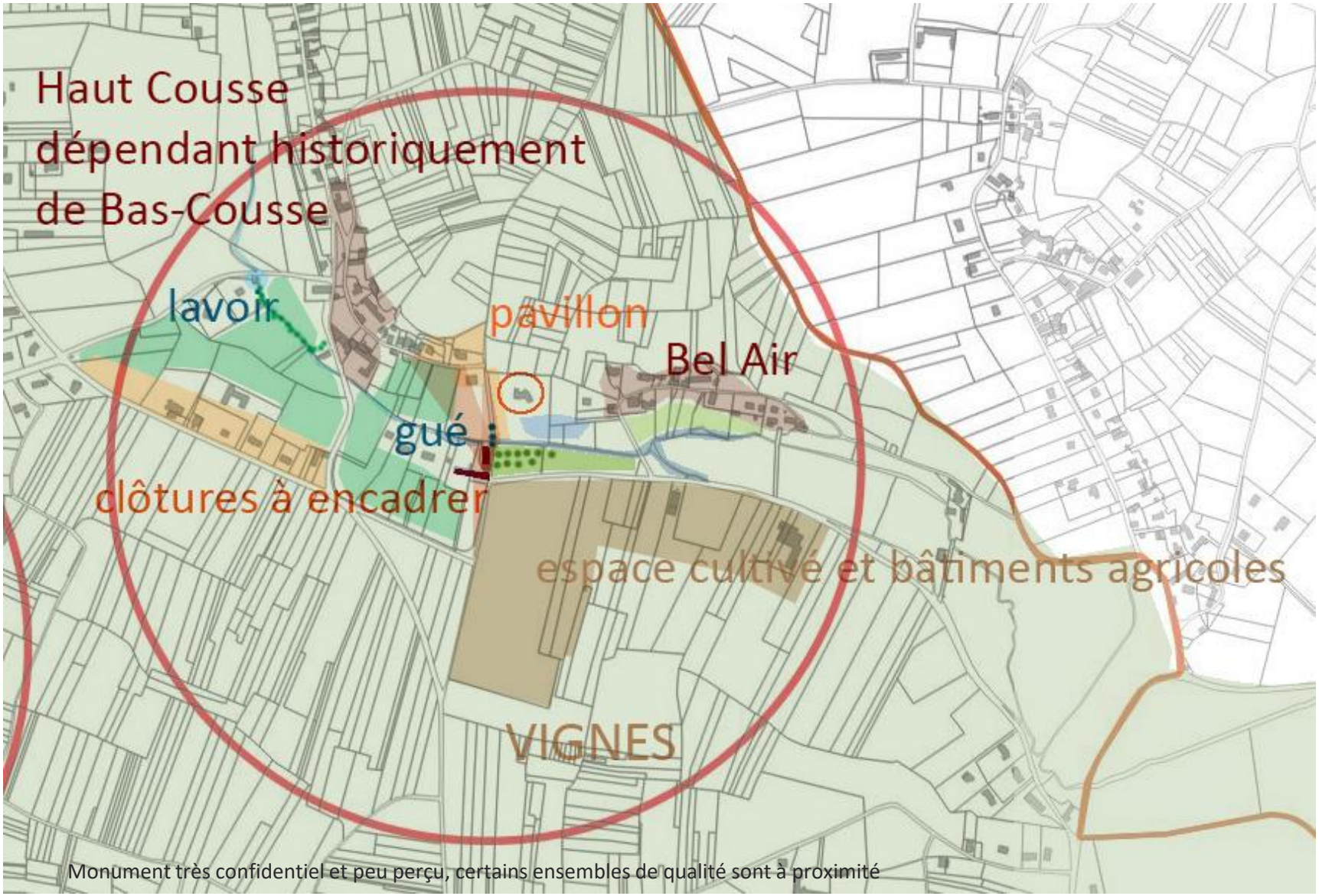
6

7

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Partie 4 : Carte de synthèse des enjeux

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE



Monument très confidentiel et peu perçu, certains ensembles de qualité sont à proximité

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Partie 5 : Proposition de périmètre délimité des abords

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

5.1 - Critères retenus pour la délimitation du périmètre délimité des abords (PDA)

Principes du PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice

Proposition du tracé du PDA

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

- Le fond de vallée qui relie le manoir du Bas-Cousse et Bel Air, avec le gros pavillon en co-visibilité directe.
- Les parties constituant la mémoire ancienne de Bel Air malgré les évolutions.
- Les ensembles de la rue du Haut-Cousse en co-visibilité et jusqu'au niveau de l'arrivée de la rue du moulin de Courtemanche.
- La rue du moulin de Courtemanche et son lavoir
- Les implantations le long de la rue du Bas-Cousse pour encadrer les clôtures et accompagner les implantations en second rang
- L'espace agricole ouvert qui offre des vues sur le manoir et son annexe historique
- Les implantations de bâtiments agricoles, route de l'Ecomard

Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parties de la vallée de Cousse traitées en vignes ou sans participation concrète à une perspective d'approche sur le MH

Il est proposé d'ajouter:

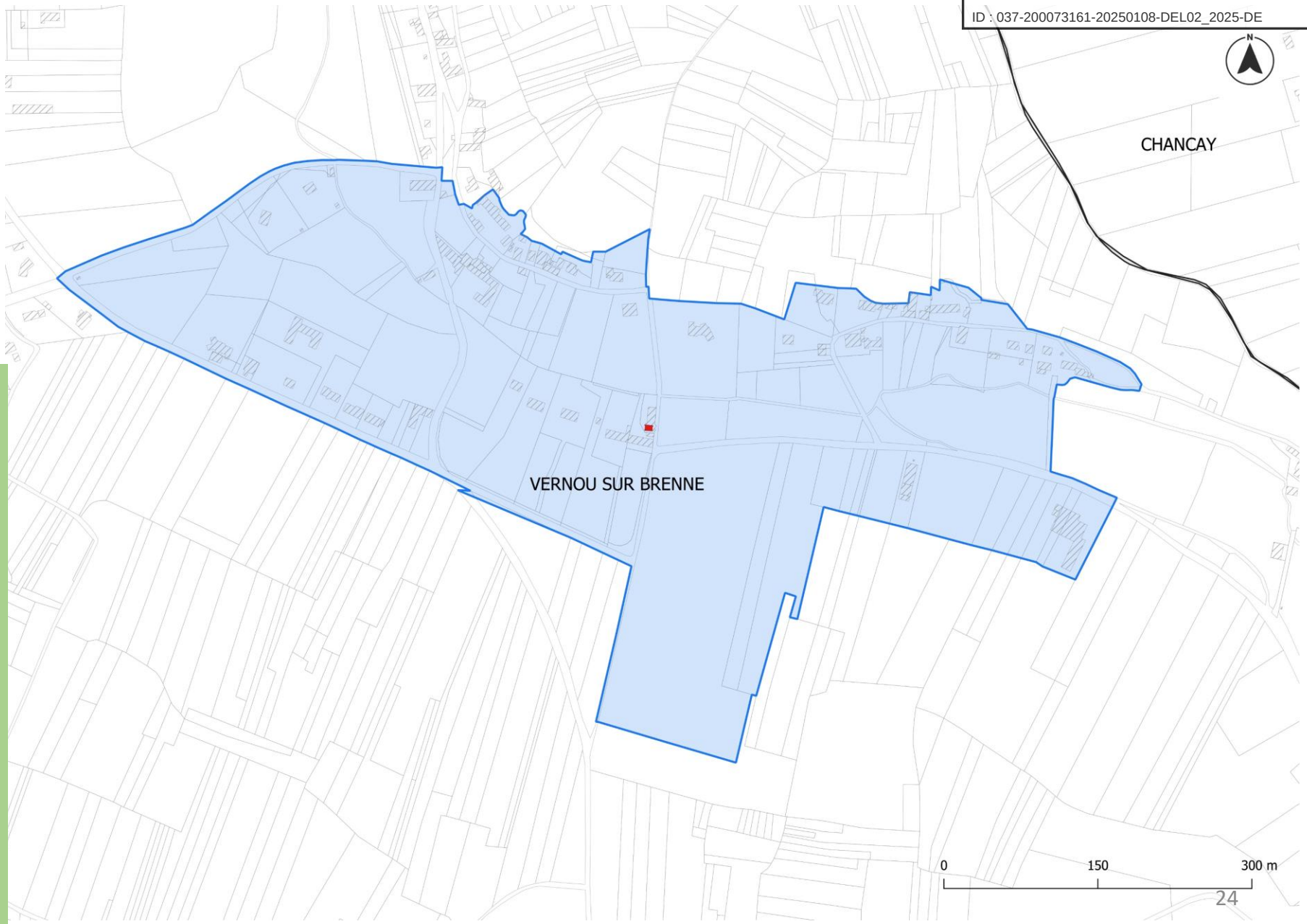
- Le bout de la rue du moulin de Courtemanche, croisement avec la rue du Bas-Cousse pour intégrer l'ensemble des parcelles pour une cohérence de traitement.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

5.2 – Carte comparative des rayons de 500m – projet de PDA aux regards des enjeux

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

5.3 – Projet de périmètre délimité des abords



Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le 16/01/2025
ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE

Manoir du Bas-Cousse

AA/LB

MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE. ~~la Jeunesse DES ARTS~~ et des Lettres
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ARCHITECTURE.
DIRECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE.

ARRÊTÉ.

LE MINISTRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, ~~la Jeunesse DES ARTS~~ et des Lettres

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et notamment l'article 2, modifié et complété par la loi du 23 juillet 1927;

La Commission des monuments historiques entendue;

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER.

L'ancienne chapelle du manoir du Bas Cousse, à Vernou sur Brenne (I & L) appartenant à Madame Veuve Lelièvre à Miolay, par Vouvray (I & L)

~~est~~ inscrit ~~est~~ sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ART. 2.

Le présent arrêté sera notifié au préfet du département, pour les archives de la préfecture, au maire de la commune de Vernou sur Brenne et à la propriétaire

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le 14 AVR 1947.

Par délégation
Le Directeur Général de l'Architecture

T. S. V. P.

77-616-J. M. 60/600. [10713]