



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 Vouvray **Le manoir du Plessis**

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

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

Rappel du cadre juridique

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.621-30 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.

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.

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

Partie 1 : Présentation du contexte et des monuments historiques

Vouvray est construite en partie à flanc de coteau dans lequel se nichent de nombreuses maisons producteurs de vins.

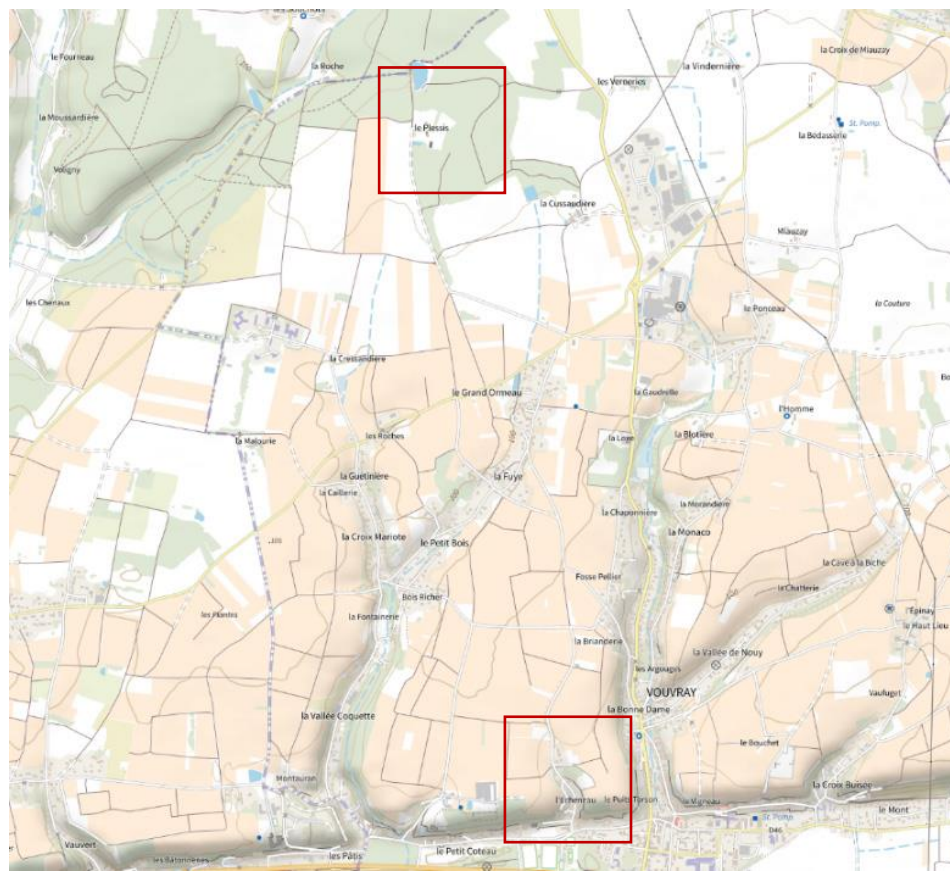
Sur le coteau, la commune compte quelques hameaux importants et de très nombreuses vignes.

la voie antique qui reliait Tours à Orléans. Irriguée par la Cisse qui la traverse, elle s'étend gracieusement sur la rive droite de la Loire.

Elle est également traversée par les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle et de Saint-Martin.

Au 8ème siècle, une grande partie du territoire de Vouvray appartenait à la collégiale de Saint-Martin. Celle-ci en fut dépouillée au début du IXème siècle. Elle en reprit possession en 862, grâce à l'intervention de Charles le Chauve. Par la suite elle donna ce domaine au seigneur de Beaugency.

Il existait à Vouvray 3 fiefs, l'un appelé la Cour-de-Vouvray, l'autre le Bouchet, le 3ème les Dîmes-de-Vouvray. Dès le 15ème siècle les 2 premiers étaient réunis. Le 3ème, consistant en dîmes et en cens, relevait du roi, à cause du château de Tours. En 1393, il appartient à Jean de Bueil. Il rendit hommage le 3 juillet à Hardouin de Bueil, évêque d'Angers, qui le donna au chapitre de son église. En 1785, il appartient au prévôt d'Oé.



Edifice protégé au titre des monuments historiques :

Le Manoir du Plessis

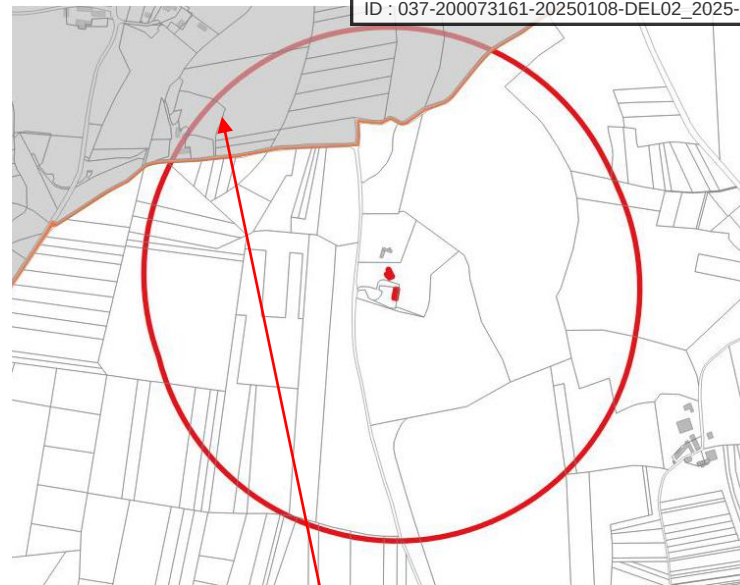
Eléments inscrits par arrêté du 22 décembre 1981

- Façades et toitures du corps de logis
- Partie subsistante du bâtiment annexe et de la fuye

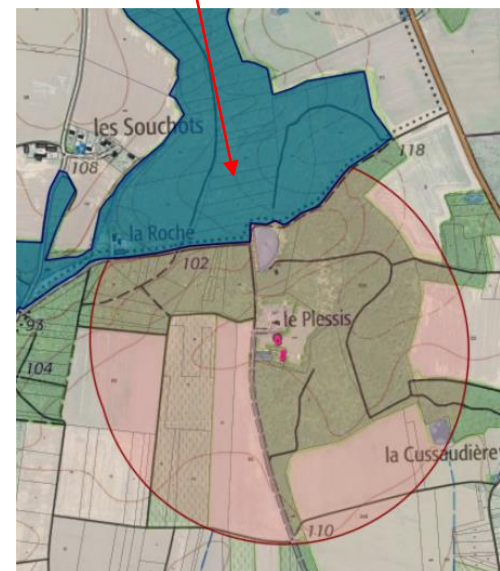
Ancien fief relevant de la prévôté d'Oé. Le logis est un long bâtiment rectangulaire surmontant une cave faisant la totalité de l'édifice. Sur la façade occidentale, à l'angle sud-ouest, se trouve une tourelle, qui était certainement circulaire, et qui repose comme en encorbellement sur une petite voûte en trompe et en demi-berceau. Au nord-est, une tourelle a disparu, une porte et d'importants accrochements subsistants. Les ruines d'un second logis, du 17^e siècle, en brique et pierre, sont situées plus au nord. Il s'agit d'un pavillon carré prolongé au sud d'une aile un peu plus en retrait. A l'angle nord-est est située un très grosse fuye circulaire dont les boulins ont été rebouchés.



Manoir du Plessis – date de prise de vue 1945
Base Mérimée – Ministère de la Culture
Cote : AP15R007612



SPR sur le territoire de Rochecorbon, les effets du rayon d'abord sont suspendus dans ce périmètre





Manoir du Plessis : Façade est, vue générale
Base Mérimée – ministère de la Culture
Cote : AP12R010546
Prise de vue 1977



Manoir du Plessis : Ruines, ensemble est, vue générale
Base Mérimée – ministère de la Culture
Cote : AP12R010552
Prise de vue 1977

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

2.1 Carte de Cassini - XVIIIe

Cette carte marque fortement le relief et notamment les vallées qui remontent sur le plateau. On visualise le Plessis en bordure d'une des vallées de Rochecorbon.

Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le 16/01/2025

S²LO

ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE



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.

2.2 Cadastre Napoléonien*

levé en 1819

On peut identifier le domaine du Plessis et son bois, les grands espaces agricoles ouverts et le domaine de la Bellangerie

Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le 16/01/2025

S²LO

ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE



AD37 – Section B2 de la Bellangerie et des Closeaux, cote 6NUM10/285/005

*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 XIX^e siècle. C'était un outil juridique et fiscal, destiné à permettre la répartition équitable des impôts fonciers entre les contribuables.

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

Cette carte permet de visualiser les parties majoritairement en vignes (violet) présente dès que (en vert). On voit le boisement du domaine du Plessis et l'importance de la Bellangerie.



*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'Etat-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

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 repage des photos



1

Fuye et bâtiment d'annexe



3



2

Manoir



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

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



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



Tissu ancien



Point de vue



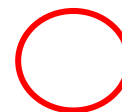
Boisement



Portail



Mur de clôture



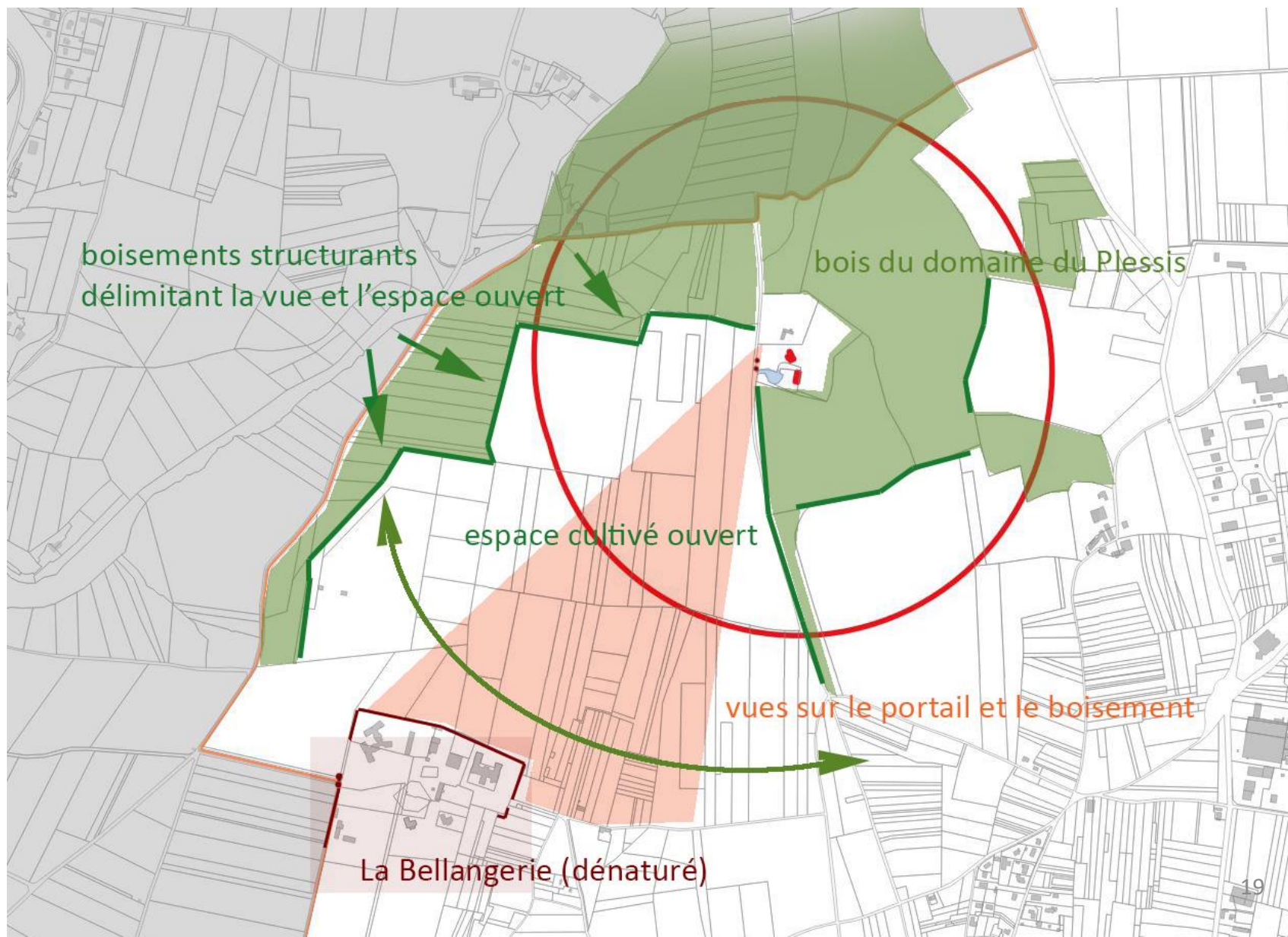
Rayon

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



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

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

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

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 domaine du Plessis et le bois qui le borde jusqu'à la limite de commune.
- L'espace cultivé ouvert qui offre des vues sur le portail du domaine et une partie des bâtiments

Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parties au sud du boisement lié au Plessis et qui sont cultivés sans vue sur le domaine du fait du boisement.

Il est proposé d'ajouter:

Une partie complémentaire de l'espace ouvert qui offre des vues sur la clôture du domaine du Plessis en s'appuyant sur les limites parcellaires

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



***Intégration de l'ensemble
du boisement***

***Maintien du Bois
entourant le domaine***

***Intégration de l'ouverture de
paysage
en s'appuyant sur les limites
parcellaires***

VOUVRAY

0 200 400 m

5.3 – Projet de périmètre délimité des abords

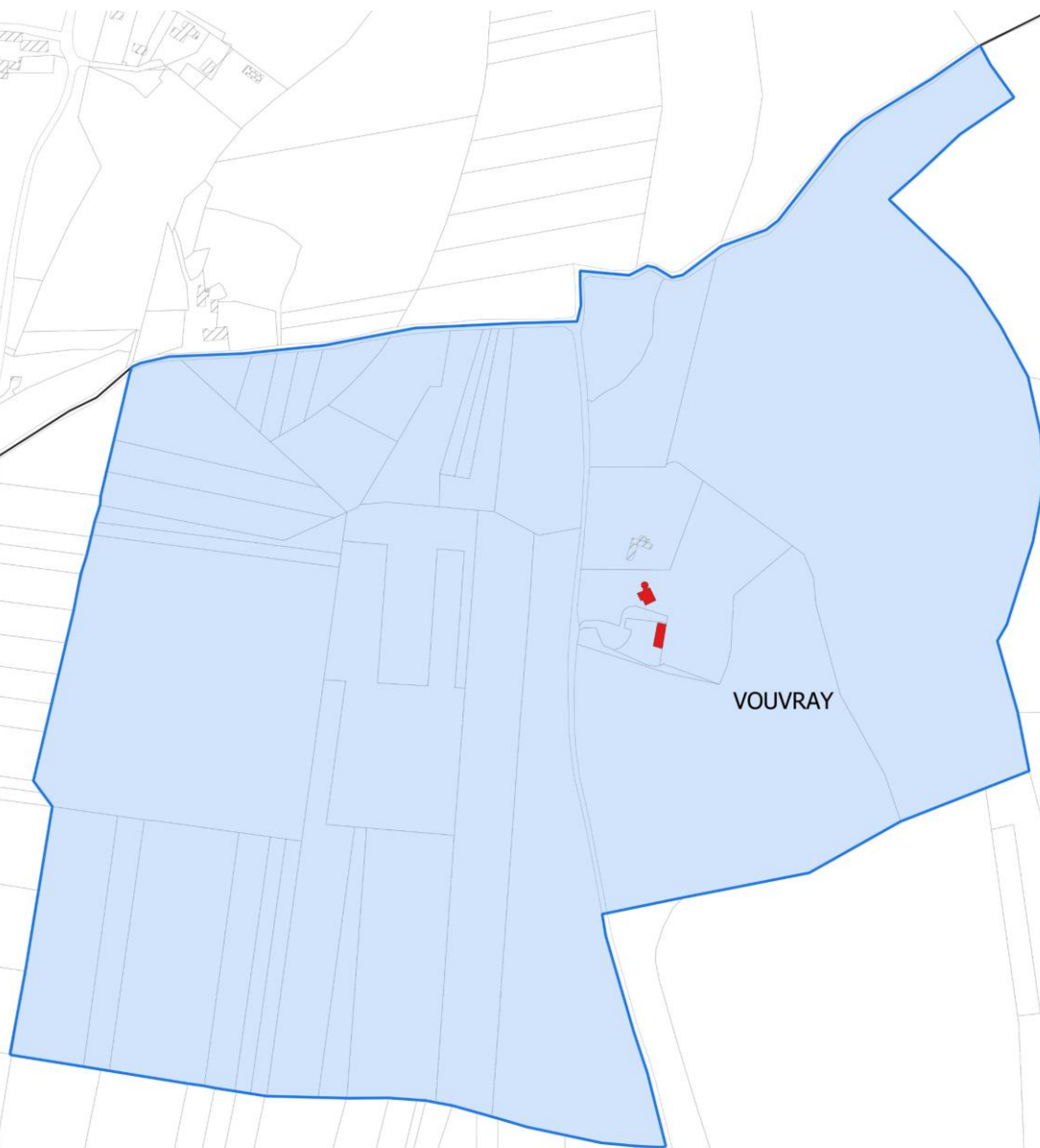
Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le 16/01/2025



ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE



0 200 400 m

Manoir du Plessis

MINISTERE DE LA CULTURE

REPUBLIQUE FRANCAISE

A R R E T E

Le Ministre de la Culture,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques et notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 24 mai 1951, 30 décembre 1966 et le décret du 18 avril 1961 ;

Vu le décret n° 81 646 du 5 juin 1981 relatif aux attributions du Ministre de la Culture ;

La Commission Supérieure des Monuments Historiques entendue ;

A R R E T E :

Article 1er - Sont inscrites sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques les parties suivantes du Manoir du Plessis à VOUVRAY (Indre-et-Loire) :

- les façades et les toitures du corps de logis
- la partie subsistante du bâtiment annexe et de la fuye attenante, figurant au cadastre, Section BY, sous les n°s 3 d'une contenance de 15 a 85 ca et 5 d'une contenance de 2 ha 74 a 35 ca appartenant à Monsieur GASSE Jean-Jacques, Marie, Georges, né le 26 février 1943 à TOURS (Indre-et-Loire), Cadre à la Compagnie Française des Pétroles, demeurant 5 rue Lobineau à PARIS (6ème), célibataire.

Celui-ci en est propriétaire par acte passé devant Me LAURENTIN, notaire à VOUVRAY (Indre-et-Loire), le 15 décembre 1975 et publié au bureau des hypothèques de TOURS (Indre-et-Loire) le 30 janvier 1976, volume 1799, n° 7.

Article 2 - Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques de la situation des immeubles inscrits.

Article 3 - Il sera notifié au Préfet du département, au Maire de la commune et au propriétaire intéressés qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

PARIS, le 22 DEC. 1981

~~Par le Ministre de la Culture~~
en par Délégation
Le Directeur du Patrimoine

G. PATTYN