

Communes de Vernou-sur-Brenne et Noizay (37)

Projet de classement au titre des sites

LES MADÈRES, PROPRIÉTÉ DU PEINTRE OLIVIER DEBRÉ

Juin 2014



Rapport de présentation



Rédaction : Béatrice Fauny, Paysagiste DPLG - Clotilde Liot, Paysagiste DPLG - DREAL Centre/SBLAD/MPPVL – décembre 2013

Etudes préalables, recherches documentaires, contributions : B. Fauny, Paysagiste DPLG - C. Liot, Paysagiste DPLG – DREAL Centre, Franck Lellu - Messieurs Patrice Debré et Adrien Debré – DDT37, Patrice Charrier – ABF/AUE/SDAP 37, Mireille Guignard

Cartographie : B. Fauny, Paysagiste DPLG - C. Liot, Paysagiste DPLG

Crédits photographiques : B. Fauny, Paysagiste DPLG - C. Liot, Paysagiste DPLG, sauf mentions particulières.

Photo de couverture : La propriété des Madères vue depuis les bords de la Cisse. (B. Fauny, Paysagiste DPLG - 2012)

- 1– **LE CONTEXTE DU PROJET DE CLASSEMENT**
 - 1.1- **La politique des sites**
 - 1.2- **Les biens du Patrimoine Mondial : la stratégie pour le Val de Loire Patrimoine Mondial**

- 2– **UN SITE EXCEPTIONNEL, REPRÉSENTATIF DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE DU VAL DE LOIRE**
 - 2.1- **Localisation**
 - 2.2- **Etude paysagère**
 - Une représentation du paysage des vals de Loire et de Cisse*
 - Une composition architecturale et paysagère particulière et préservée*
 - Les perceptions visuelles*
 - Le refuge*
 - 2.3- **Éléments de la V.U.E. du site**
 - 2.4- **Critères artistiques et pittoresques**

- 3– **LES PROTECTIONS EXISTANTES**

- 4– **LE PÉRIMÈTRE PROPOSÉ**
 - 4.1- **Justification de la protection**
 - 4.2- **Principes de délimitation du site**

- 5– **PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PÉRIMÈTRE**
 - 5.1- **Surfaces**
 - 5.2- **Périmètre**

- 6– **LES ORIENTATIONS DE GESTION**
 - 6.1- **Dynamiques d'évolution**
 - 6.2- **Orientations de gestions proposées**

ÉLÉMENTS BIBLIO, SOURCES DOCUMENTAIRES

ANNEXES

- Cartographie historique**
- Description des PLU**
- Recherches foncières**

1.1 UN PROJET DE CLASSEMENT DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE NATIONALE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS REMARQUABLES

– la réglementation

Le classement de site est une protection réglementaire mise en œuvre au titre de la loi du 21 avril 1906, complétée par la loi du 2 mai 1930, et désormais codifiées au code de l'environnement.

Elle concerne des sites et monuments naturels dont la « conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » (articles L.341-1 du code de l'environnement).

Ces sites constituent des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national. L'objectif de cette mesure est de conserver la qualité et l'intégrité du site, en le préservant de toutes atteintes graves.

Comme pour les monuments historiques, dont le principe est identique, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. Ces protections n'entraînent pas d'expropriation mais une servitude sur le bien protégé.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à autorisation spéciale, délivrée selon la nature des travaux soit par le ministre des sites soit par le préfet de département.

En site inscrit, les travaux entrepris font l'objet d'une obligation de déclaration préalable et sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

La nature des sites protégés a évolué avec le temps. Initialement, ce sont des éléments remarquables, isolés et menacés de dégradation qui sont principalement classés (source, fontaine, tumulus ...). Puis les protections ont porté sur de plus vastes étendues (massifs, forêts, vallées, caps, îles ...), pouvant couvrir plusieurs milliers voire dizaines de milliers d'hectares, comme l'Île de Ré ou le Marais Poitevin.

Sont également protégés, au titre de l'histoire, les lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés.

– la procédure

Dans la pratique, le lancement d'une procédure de classement comprend en premier lieu la réalisation d'une étude paysagère préalable. Elle a pour objectif d'identifier les enjeux paysagers, de justifier l'intérêt remarquable du site et la mesure de protection envisagée, et enfin de définir et proposer un périmètre délimitant le site proposé au classement ainsi que les orientations de gestion assurant la préservation et la valorisation du site.

Ce travail préalable, confié à un bureau d'étude (généralement une agence de paysagiste) et piloté par les services de l'État (DREAL, STAP), est effectué en concertation avec les collectivités et les différents acteurs du territoire concerné. Des rencontres puis des réunions d'information et de concertation avec les représentants des collectivités concernées sont prévues dans le cadre de la prestation demandée, tout au long du déroulement de la procédure qui dure de 3 à 5 ans en moyenne.

Une fois le projet de périmètre proposé, une première saisine de l'Inspection Générale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) est demandée, donnant lieu à la rédaction d'un rapport statuant sur le principe du classement et évaluant le périmètre proposé. Enfin, la procédure prévoit la présentation, plusieurs si nécessaire, en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, ainsi que la réalisation d'une enquête publique.

Les dispositions applicables en site classé prennent effet à compter de la date de publication du texte prononçant le classement (décret en conseil d'État ou arrêté ministériel).

– la part du territoire concerné

Le territoire national compte aujourd'hui près de 2 700 sites classés pour un total de 900 000 hectares, et 4 800 sites inscrits pour une superficie d'environ 1 600 000 ha. Au total, ces deux protections représentent plus de 4 % du territoire national.

En région Centre, on dénombre 194 sites inscrits pour une superficie de 22 400 ha, et 101 sites classés pour une superficie totale de 13 100 ha. Parmi ces derniers, 8 109 ha de sites inscrits et 6 235 ha de sites classés sont inclus dans le périmètre du Val de Loire Patrimoine Mondial en région Centre.

Le programme de classement de sites, proposé pour le Val de Loire Patrimoine Mondial, ajouterait près de 15 000 ha de sites classés, dont 11 000 ha dans le périmètre.

1.2 LA STRATÉGIE POUR LE VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL

Le Val de Loire, de Chalonnes (Maine-et-Loire) jusqu'à Sully-sur-Loire (Loiret), a été inscrit le 30 novembre 2000 sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, au titre des paysages culturels.

La France, signataire de la Convention du Patrimoine Mondial, s'est engagée à préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.), qui a justifié l'inscription de ce site. Un plan de gestion, couvrant l'ensemble des quatre départements concernés par le périmètre inscrit, a été élaboré en concertation avec les collectivités territoriales et arrêté le 15 novembre 2012 par le préfet de la région Centre, coordonnateur du site.

Au titre des actions de l'État, le plan de gestion comprend un volet majeur, le programme visant à préserver les espaces les plus remarquables et les plus emblématiques, au regard des critères ayant présidé à l'inscription sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité.

Cette démarche prolonge la politique adoptée dans le Maine-et-Loire, suite au diagnostic et au rapport réalisé en 2005 lors d'une Inspection Générale (rapport Francis Lévy), en l'étendant à l'ensemble du bien inscrit, sur les trois départements de la région Centre.

Elle en reprend les principes, à savoir l'identification et le recensement des espaces les plus remarquables puis leur protection par la mise en place conjuguée d'outils complémentaires, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) pour les parties les plus urbanisées (villages et ensembles urbains remarquables), et les sites classés (loi du 2 mai 1930) pour les espaces à dominante naturelle.

– les espaces les plus emblématiques de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire Patrimoine Mondial

La Valeur Universelle Exceptionnelle traduit le caractère remarquable et la singularité du Val de Loire. Elle regroupe les éléments constitutifs les plus marquants et typiques de son identité.

Le Val de Loire est un paysage culturel façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire. La conjonction d'événements particulièrement favorables ont alors pu accélérer cette maturation et lui faire atteindre l'excellence.

La Loire a orienté la configuration tant des paysages ruraux, dans l'organisation du sol et les types de culture (maraîchage, vergers, vigne), que des paysages urbains, organisés à partir et selon le fleuve, à l'origine d'un modèle urbain dit ligérien. Les établissements humains, fermes isolées, bourgs et villes, traduisent à la fois les caractéristiques physiques des différentes parties de la vallée et leur évolution historique. L'architecture en tuffeau et en ardoise, l'habitat troglodytique, la trame urbaine, en portent témoignage.

Sur le périmètre inscrit, les rives de la Loire sont ponctuées tous les quelques kilomètres par des villages, des bourgs et des villes, notamment Sully, Orléans, Blois, Amboise, Tours, Saumur et Angers.

L'histoire politique et sociale de la France et de l'Europe occidentale au Moyen Âge ainsi qu'à la Renaissance, y est illustrée par les très nombreux édifices qui en ponctuent le cours et en ont fait la célébrité : les abbayes bénédictines de Saint-Benoit-sur-Loire et Fontevraud, les églises ogivales de Blois et Candé-Saint-Martin, les châteaux, parfois oppida gallo-romain, souvent forteresses médiévales, transformées ensuite à la Renaissance en demeures d'agrément, dotées de jardins et ouvertes sur le paysage (Amboise, Blois, Chambord, Azay-le-Rideau, Villandry).

Ancrage du royaume capétien pour une part de son territoire, le Val de Loire est longtemps une succession de frontières féodales fortement défendues où les féaux du roi de France n'ont cessé de se disputer leurs possessions, voire celles de leur suzerain. À l'issue de la guerre de Cent ans, la paix et la prospérité revenues, le pouvoir royal qui s'est consolidé et affirmé, s'installe dans le Val de Loire jusqu'à la fin du XVI^{ème} siècle. Ce territoire connaîtra dès lors un important développement économique et politique et constituera une aire culturelle majeure de rencontres et d'influences entre la Méditerranée italienne, la France et les Flandres, participant au développement de l'architecture, de l'art des jardins et à l'émergence de l'intérêt pour le paysage.

La prospérité économique persistera, en particulier grâce au trafic commercial sur Loire, « artère du royaume » aux XVII et XVIII^{ème} siècles. Le fleuve a été un axe majeur de communication et de commerce depuis la période gallo romaine jusqu'au XIX^{ème} siècle, favorisant ainsi le développement économique de la vallée et de ses villes. Un patrimoine considérable, les très nombreux ouvrages destinés à la navigation et pour protéger hommes et terres contre les inondations, le long de son parcours, en témoignent (ports, cales, quais, levées).

La singularité de ce fleuve fantasque au débit changeant, alternant brutalement pleines eaux roulant bord à bord et entrelacs de bras sinueux entre les bancs de sable, la qualité spécifique de la lumière due à la nébulosité, le patrimoine monumental exceptionnel, et un aménagement du territoire à l'échelle de l'homme, ont fait de ce fleuve et de son val une source constante d'inspiration, pour les peintres (Delacroix, Turner, Debré) et les écrivains (Ronsard, Rabelais, Balzac, Maurice Genevoix).

La fin du commerce de Loire, le développement d'un urbanisme moins précautionneux, la perte de vitesse de l'élevage et de l'agriculture d'une manière générale et le déplacement des centres économiques ont progressivement conduit à menacer ce patrimoine remarquable.

L'identité du territoire est ainsi progressivement attaquée par les processus de banalisation à l'œuvre tant en matière d'urbanisation que d'agriculture. Par ailleurs, le paysage autrefois ouvert, particulièrement à proximité du fleuve se ferme insidieusement, supprimant des vues emblématiques sur le fleuve ou sur des éléments patrimoniaux.

– 20 sites à classer

20 espaces emblématiques du Val de Loire ont été recensés sur la base de ces éléments constituant la Valeur Universelle Exceptionnelle :

– pour le département d'Indre-et-Loire (9) : « la confluence de la Loire et de la Vienne à Candes-Saint-Martin », « les abords du château de Rigny-Ussé », « la Rabelaisie et la guerre piccrocholine », « la Loire à Bréhémont », « la Loire à La-Chapelle-aux-Naux », « le vallon de la Chatonnière et l'éperon de Marnay », « la Loire à Luynes », « la propriété Olivier Debré à Vernou-sur-Brenne », « la Loire à Amboise » ;

– pour le Loir-et-Cher (3) : « la Loire à Chaumont-sur-Loire et Onzain », « la Loire à Blois », « le val amont de Blois à Ménars » ;

– pour le Loiret (8) : « la Loire à Beaugency », « la Loire à Meung-sur-Loire », « les vergers de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin », « la Loire à Orléans », « la Loire à Châteauneuf-sur-Loire », « la Loire à Jargeau », « l'abbaye et les méandres de Saint-Benoît-sur-Loire », « la Loire à Sully-sur-Loire ».

Les périmètres à classer comprennent pour la plupart un tronçon de Loire et une partie du lit majeur contigu, composé d'espaces naturels ou agricoles, souvent en zone inondable. Pour simplifier les périmètres ou en raison de leur caractère patrimonial marqué, quelques bâtiments, hameaux, voire très exceptionnellement parties de villages, pourraient être englobés. Seules 4 entités s'écartent de ce schéma : « la Rabelaisie et la guerre piccrocholine », « le vallon de la Chatonnière et l'éperon de Marnay », « la propriété Olivier Debré » et « les vergers de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin ».

Quatre espaces emblématiques figurent sur la liste indicative de la circulaire de 2006 relative aux sites restant à classer (Chaumont sur Loire, Ménars, quais de la Loire à Orléans et Saint-Benoît-sur-Loire). On notera que les abords de l'abbaye de Bourgueil (37) ont été fortement dégradés par le développement de l'urbanisme et n'offrent plus les caractéristiques d'un site susceptible de classement.

7 autres espaces sont des extensions de sites classés existants : Rigny – Ussé (37), Amboise (37), Beaugency (45), Meung-sur-Loire (45), Jargeau/Saint-Denis-de-l'Hôtel (45), Châteauneuf-sur-Loire (45), Sully-sur-Loire (45). Ces extensions visent à ce que les sites comprennent un tronçon de Loire (domaine public fluvial) et une partie du lit majeur, pour préserver les vues d'une rive à l'autre.

– des classements majoritairement basés sur le critère du pittoresque

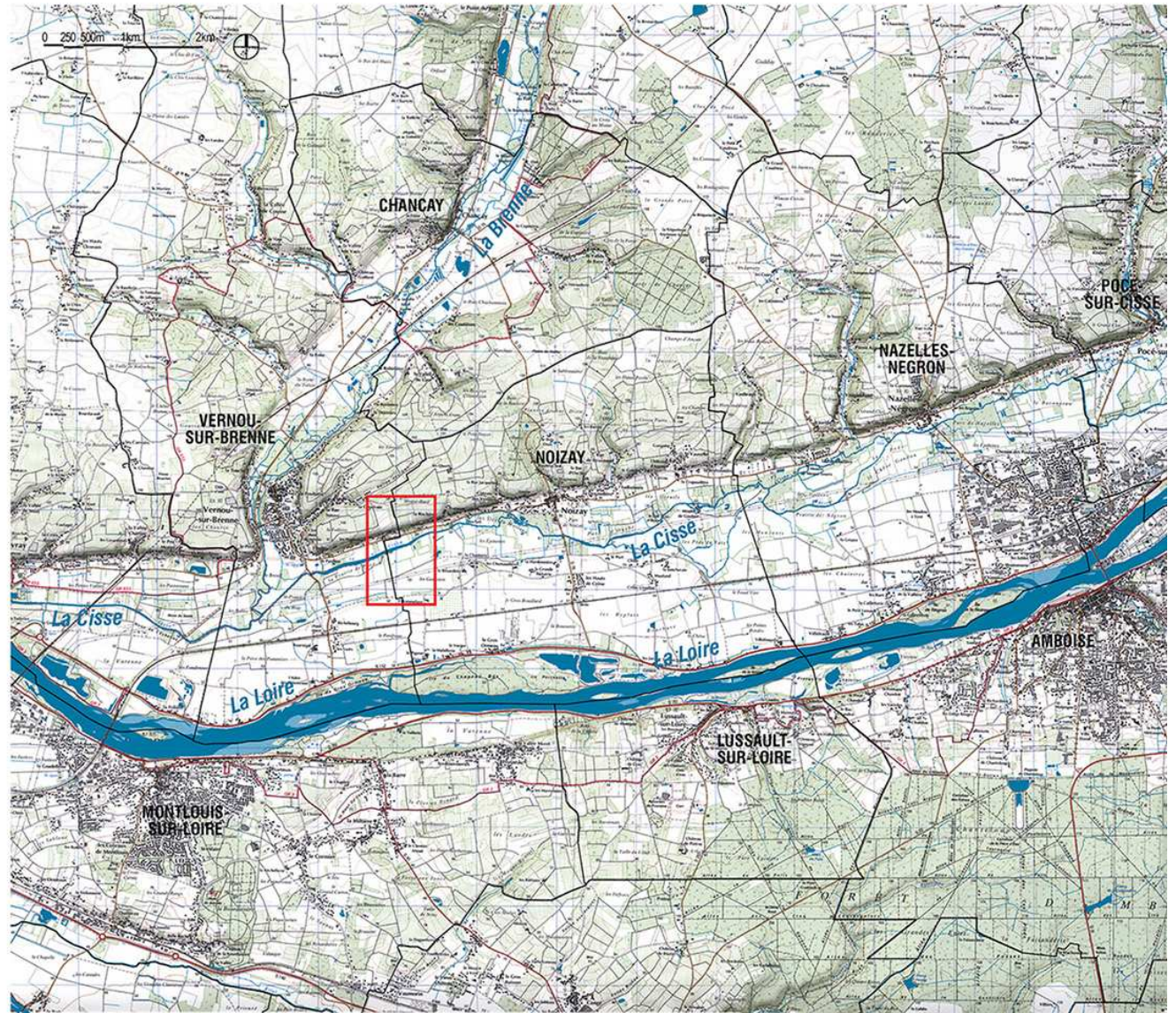
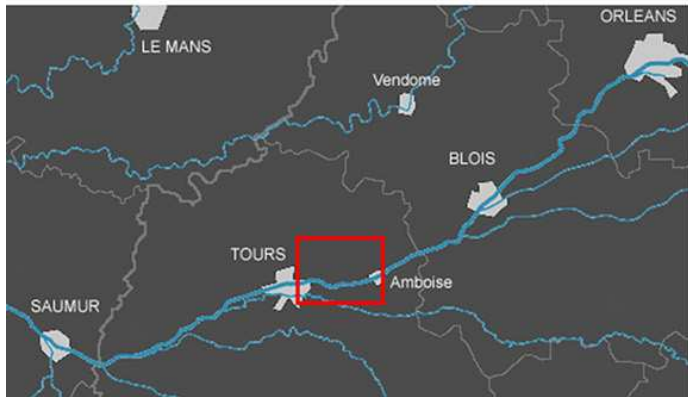
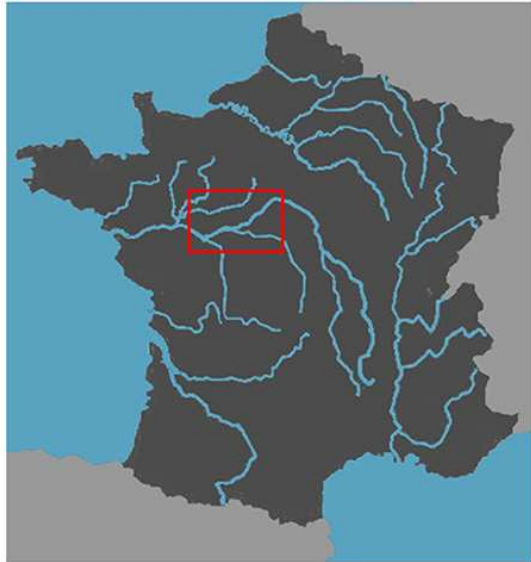
Les sites à classer relèvent majoritairement du critère pittoresque, basé sur les vastes compositions paysagères, typiques du Val de Loire, organisées autour du fleuve, de ses rives, bordées des fronts bâtis de villes et bourgs historiques ou patrimoniaux et dominées par des édifices monumentaux. Nombre de vues et perspectives sur la Loire, à travers la Loire ou vers des éléments patrimoniaux ainsi que des panoramas profitant des hauts de coteaux identitaires du val, permettent d'en apprécier le caractère exceptionnel.

D'une manière générale c'est bien le caractère pittoresque du Val de Loire et notamment de ses principaux châteaux qui attire les touristes depuis le XIX^{ème} siècle. L'inscription sur la liste du Patrimoine mondial s'appuie sur cette caractéristique tout en mettant en lumière la richesse patrimoniale du continuum territorial de Chalonnes à Sully, dont les monuments emblématiques sont une expression.

Le critère historique, peut être appelé en complément sur certains des sites contenant des hauts-lieux de l'histoire nationale, dont les monuments, dominant le val et la Loire, constituent le témoin et le symbole. Il en est ainsi des lieux frontière où se sont affrontés les vassaux du roi de France avant la guerre de cent ans et les rois de France et d'Angleterre pendant cette dernière. De même pour l'expansion de la religion chrétienne à partir des actions évangélisatrices de Saint Martin (Candes notamment) et de l'abbaye de Fleury à Saint-Benoit-sur-Loire.

Le critère légendaire pourrait être appelé pour le site de Candes au titre de la remontée du fleuve par la dépouille de Saint Martin de Tours à Candes, à l'origine de la fameuse expression de « l'été de la Saint Martin ».

Enfin, 2 sites relèvent du critère artistique. Il s'agit de la propriété de l'artiste peintre Olivier Debré à Vernou sur Brenne et du site de la Rabelaisie, territoire proche de la demeure de Rabelais et théâtre de la guerre picrocholine relatée dans son Gargantua.



Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

2.1- LOCALISATION

Le secteur étudié est positionné entre Tours (à 20 km) et Amboise (10 km) ; il fait partie de l'entité paysagère : « le Val de Loire » dans L'Atlas des paysages de l'Indre-et-Loire. Il est identifié comme « les Vals Blésois et de Cisse » dans la description des Typologies Paysagères de la Vallée de la Loire (réalisé par Alain Mazas, Paysagiste DPLG et la DIREN Centre).

Le site proposé au classement concerne la propriété des Madères qui est située dans la partie Ouest de la Région Centre, dans le département de l'Indre-et-Loire (37), sur la limite communale entre les communes de Vernou-sur-Brenne et Noizay.

Même si cette séquence de la vallée de la Loire a été préservée de la présence de grandes infrastructures, elle concentre néanmoins plusieurs réseaux de transports départementaux majeurs. La RD952 et la RD751, ainsi que la voie ferrée, longent le fleuve et constituent des axes importants reliant Orléans et Tours.

La propriété des Madères est traversée par la RD1 qui longe le bas du coteau Nord et les rives de la Cisse ; elle dessert l'ensemble des villages qui s'étirent le long de la pente et dans les petits vallons qui la ponctuent, parmi ceux-là : Vernou-sur-Brenne et Noizay

Vernou-sur-Brenne compte 2762 habitants sur environ 26 km².

L'origine du nom de la commune viendrait de la présence d'Aulnes, nommés également «Vernes» ; la Brenne est le nom de l'affluent de la Cisse, elle-même affluent de la Loire.

De tradition agricole, le village s'est installé le long de la Brenne ainsi que dans la pente avec les habitations troglodytiques. Il s'est étendu peu à peu dans la plaine et le long des coteaux ; la viticulture y est importante et occupe le plateau exposé au Sud (AOC Vouvray).

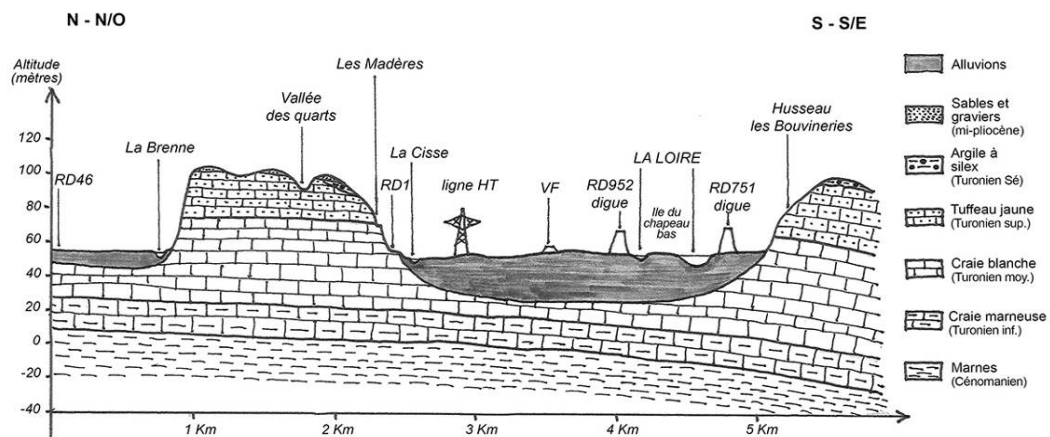
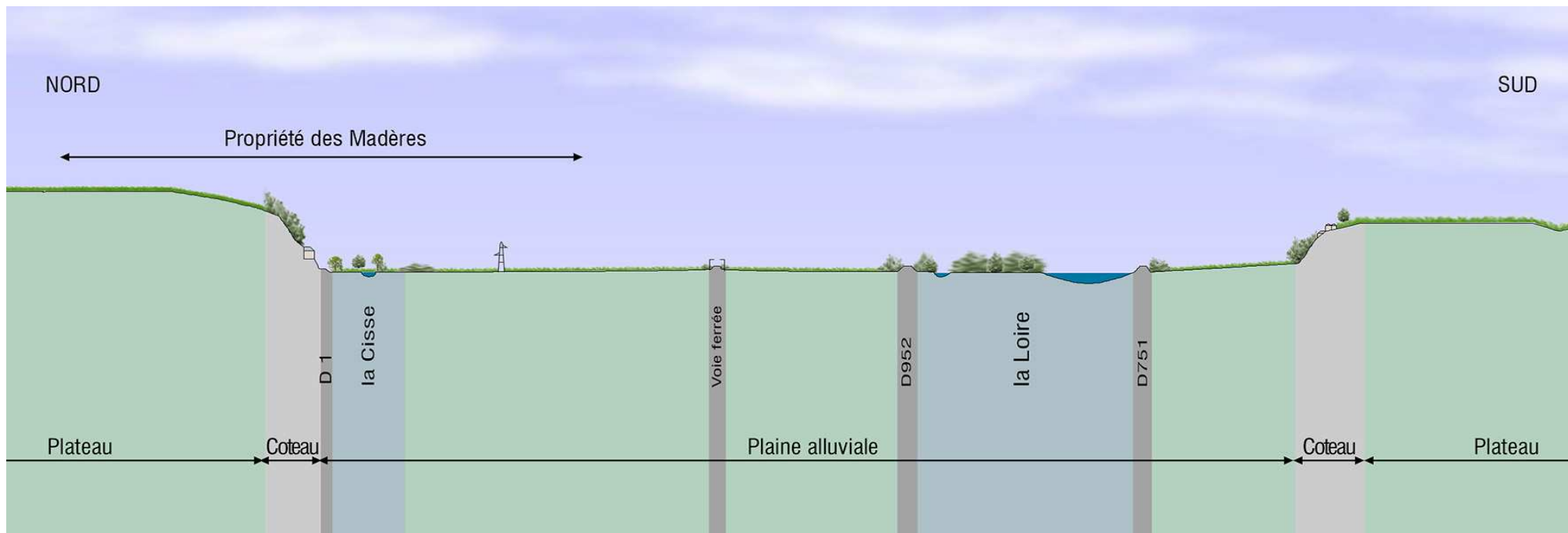
La propriété des Madères est implantée à l'extrême limite Est de la commune ; la majeure partie des bâtiments construits du domaine sont sur la commune, ainsi que la moitié de ses vignes.

Noizay compte 1116 habitants, sur environ 18 km².

L'origine du nom de la commune viendrait de «Nogarentum» qui signifie «un lieu planté de Noyers», devenu «Noerium», puis «Noeray», «Nouezay», et enfin Noizay.

Commune rurale et viticole, Noizay est implantée le long du coteau Nord de la vallée de la Loire, entre la rivière Cisse et la pente occupée par les habitations troglodytiques. Le plateau est consacré au vignoble de l'AOC Vouvray.

La propriété des Madères est implantée à l'extrême limite Ouest de la commune ; le pigeonnier, la moitié des vignes, et une grande partie des prairies et cultures dans la plaine sont sur la commune de Noizay.



Une représentation du paysage des vals de Loire et de Cisse

Le lit majeur de la Loire s'étend du pied de coteau nord au pied de coteau sud. La plaine est répartie de manière dissymétrique ; le coteau nord, à contrario du coteau sud, est assez éloigné de la Loire, ménageant ainsi un val large d'environ deux kilomètres en rive droite.

Depuis Chouzy-sur-Cisse, une petite rivière sinueuse, la Cisse, provenant de la Beauce, coule parallèlement au fleuve sur une quarantaine de kilomètres, dans lequel elle se jette à Vouvray.

Cette séquence du val de Loire est donc caractérisée par la présence de deux cours d'eau : La Loire et la Cisse, la plaine alluviale confondant les deux vallées.

Le Val de Loire englobe donc le val de Cisse, où est implanté le domaine des Madères.

Les deux vallées sont séparées par le « bombement médian » qui correspond à un relèvement topographique de 1 ou 2 mètres du terrain dans la plaine alluviale « Il s'agit d'alluvions fluviales récentes formant une légère surélévation, faisant partie des « Montilles du Val de Loire ». Ceci correspondrait à un ancien lit de la Loire, postérieur à toutes les alluvions anciennes ». (Extrait de Noizay au Fil du Temps... Editions Collectif Association Noizay)

C'est naturellement que l'homme s'est installé sur les coteaux, hors des crues du fleuve. L'utilisation de la pierre calcaire extraite sur place a permis le développement d'un bâti singulier, avec la transformation des cavités en habitat troglodytique. Bénéficiant d'un ensoleillement avantageux, le coteau Nord de la vallée de la Cisse égraine le long de ses pentes un chapelet de villages et de petits châteaux ou belles demeures, dont les Madères font partie. Parmi ceux-là, nous mentionnerons la Closerie de l'Etoile – XVIII^e siècle (à Vernou-sur-Brenne), ou le Château de Noizay – XVI/XVII^e siècles.

Le socle géologique :

« Le plateau est recouvert par des limons éoliens peu épais, des sables éocènes, des graviers souvent argileux et des argiles à silex (...) favorables aux vignobles A.O.C.

Le coteau a été entaillé dans les formations crayeuses du Turonien, qui datent de l'ère secondaire (...). Dans sa partie supérieure, il s'agit de calcaires gréseux : le «Tuffeau jaune», appelé «Turonien supérieur», autrefois utilisé pour les fondations des maisons.

Au pied du coteau affleure la craie blanchâtre dite «Tuffeau blanc», dénommé «Turonien moyen». Celui-ci fournit une pierre de construction d'une qualité que l'on appelle «Pierre de Bourré». Ce type de pierre a servi à la construction des châteaux et belles demeures tourangelles (au moins les façades!).

La varenne est tapissée d'alluvions fluviales modernes (sables fins à lit d'argile, graviers et cailloutis).»

(Textes extrait de Noizay au Fil du Temps...Editions Collectif Association Noizay)



Vue aérienne des Madères – Partie Ouest.



Partie Est

Le site des Madères regroupe l'ensemble des spécificités et illustre les différentes caractéristiques de cette portion de la vallée de la Loire et de la Cisse. La topographie et la géologie spécifique de ce territoire ont entraîné des pratiques culturelles et des modes de construction particuliers. Le sol et le sous-sol ont, pour ainsi dire, fabriqué ce paysage singulier.

Ainsi, le vignoble occupe une grande partie des plateaux ensoleillés, alors que les Varennes, plaine alluviale irriguée par la Cisse et le fleuve, reçoivent les cultures, jardins et prairies.

Les coteaux boisés, souvent abrupts, laissent apparaître le Tuffeau, pierre calcaire, tendre et lumineuse, qui signe la plupart des constructions de cette partie du val de Loire et est propice aux constructions troglodytiques.

La Cisse et ses abords se caractérisent par une ambiance jardinée et intime, un sentiment de protection prédomine (ce qui n'est pas totalement vrai - la Cisse pouvant aussi sortir de son lit mineur). A contrario la Loire, de par sa dimension (le plus grand fleuve de France - 1012 km), la taille de son bassin versant (égal à plus de 20% de la surface de la France), son régime hydraulique (irrégulier et tumultueux), fait plus appel à l'échelle du grand territoire.

Il est à noter que les habitants associent le coteau nord à la vallée de la Cisse, ceci est probablement lié à sa proximité avec la rivière et à la même ambiance végétale qui s'en dégage. C'est pourtant bien l'eau de la Loire qui a façonné ce socle, ce territoire. Il est vrai qu'aujourd'hui la Loire, contenue entre les levées, est bien loin des villages implantés sur les coteaux et dans les petites vallées perpendiculaires à la Cisse.

Ce dernier point a été déterminant dans la définition du périmètre proposé dans la dernière partie de cette étude.



Les rangs de vigne occupent l'ensemble du plateau et accentuent les perspectives visuelles vers l'horizon.

Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

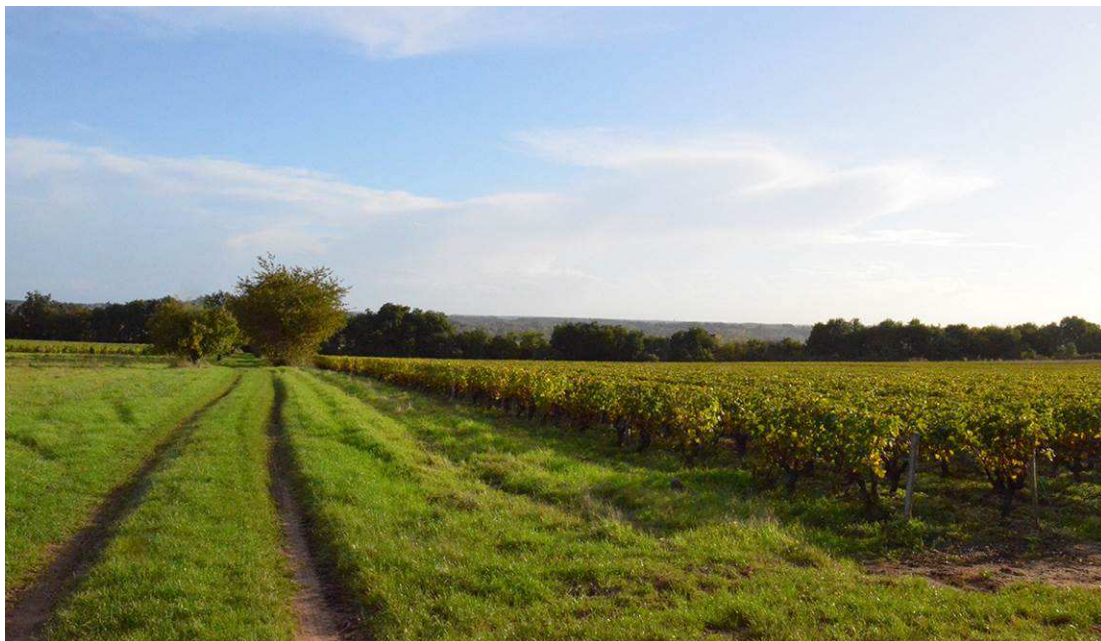
Le plateau

Situé à une altitude de 100 à 110 mètres (NGF), le plateau s'incline doucement vers le Sud, donnant un ensoleillement bénéfique aux vignes, qui, en outre, profitent des sols argileux et sableux. Il accueille le vignoble d'appellation Vouvray ; le cépage est le Pineau blanc de la Loire (ou Chenin).

L'habitat sur le plateau est plutôt rare et les vignes occupent totalement ce paysage très légèrement vallonné et marqué par un fort rapport à l'horizon. Cependant, on observe quelques bois sur les franges du plateau, aux amorces du coteau.

« La vigne, qui, comme le bocage, a trouvé et trouve encore dans l'espace ligérien un lieu d'élection, a produit elle aussi de tels modèles d'esthétique paysagère. La perspective de la dégustation d'un bon vin est toujours une composante structurelle de la qualité d'un paysage de vignoble, au même titre que la perception de l'alignement impeccable des vignes et de la technique millénaire qu'il révèle, et au même titre aussi que la qualité de la parure dont il dote des terres autrement sans grande valeur. »

Alain Mazas, Paysagiste DPLG – Typologie paysagère de la vallée de la Loire – DIREN Centre



Vers le Sud, on perçoit la lisière du coteau boisé. En hiver, les boisements permettent des transparences vers la vallée.

Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

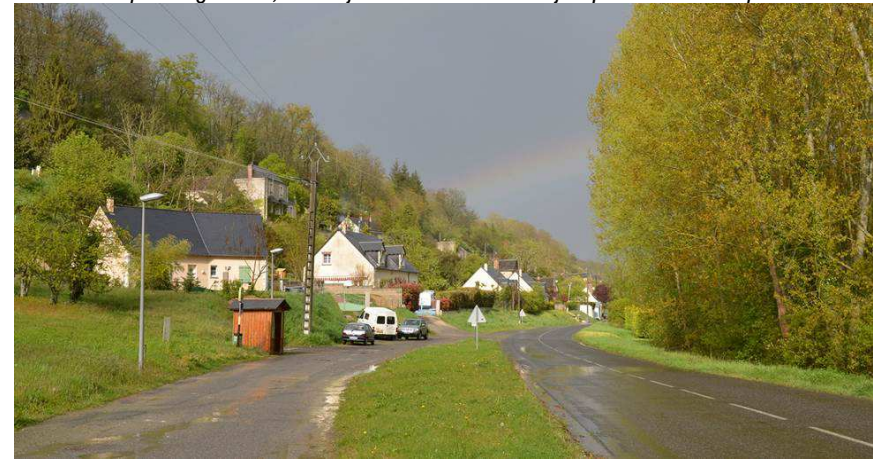


Coteau et habitations troglodytiques traditionnelles à Noizay.

On observe les cavités creusées dans le front de roche, les extensions construites dans leur prolongement, et les jardins en terrasses jusqu'au bas de la pente.



Le coteau boisé vu depuis la plaine alluviale (ou Varenne)



.Développement pavillonnaire au pied du coteau ; les constructions modernes colonisent les espaces traditionnellement occupés par les jardins.

Le coteau

Depuis des siècles, l'homme a creusé, taillé sur toute sa longueur le coteau boisé, d'abord pour en extraire la pierre qui servit de matériau pour l'édification des demeures de Touraine et des châteaux, mais aussi pour y habiter, laissant apparaître une muraille blanche et abrupte.

*« Le coteau a été travaillé au cours des siècles par l'homme. L'aspect de « falaise », là où la densité de creusement est la plus importante, est en fait un modelage artificiel du relief. »
(Noizay au Fil du Temps... – Editions Collectif Association Noizay)*

Le coteau est parcouru par le chemin protohistorique qui s'étire à mi-pente sur l'ensemble de son linéaire. Traditionnellement les constructions sont installées dans le prolongement des caves, le long de ce sentier qui « sert de passage au public lorsque les eaux sont débordées dans le chemin bas » (Sites et Monuments du Val de Loire - Denis Jeanson).

Les habitations troglodytiques :

Ce type d'habitat est typique de la Touraine, mais aussi de l'Anjou et du Poitou. L'implantation est idéale, ouvertes vers le Sud, les habitations bénéficient d'un large ensoleillement, sont protégées des vents froids du Nord et de l'Est, et le regard « plonge » vers la vallée de la Loire.

Les occupations des cavités sont multiples (carrières, caves à vin, champignonnières, granges, écuries ou étables, dépendances et logements. Mais on y trouve aussi parfois des chapelles ou des pigeonniers).

De l'extérieur, les « troglos » laissent voir une façade maçonnée, percée d'une porte et de petites fenêtres. Modestes, les habitations troglodytiques étaient creusées sans plans, au gré des besoins de la famille. Elles communiquent quelquefois entre elles par des couloirs ou un escalier de pierre. Elles peuvent accueillir des étagères, un évier, un puits ou même un four à pain et une cheminée, que l'on pouvait voir émerger du sol dans les vignes ou au bord du coteau. Sur la propriété des Madères, on peut encore observer une ancienne cheminée en pierres maçonnées qui tranche, par sa blancheur, sur la végétation.

Au cours du XIX^{ème} siècle, la recherche de confort pousse les habitants à construire des maisons dans le prolongement de la cave, ou indépendante de cette dernière. Elles étaient le plus souvent en pierre de tuffeau et recouvertes de tuile.

Plus récemment, on observe une « colonisation » progressive des pavillons sur les terrains compris entre les habitations troglodytiques et la route au pied du coteau (RD1), traditionnellement occupés par les jardins, les potagers et les vergers.

"... ce que la Loire a de plus pittoresque et de plus grandiose, c'est cette immense muraille calcaire, mêlée de grès, de pierre meulière et d'argile à potier, qui borde et encaisse sa rive droite, et qui se développe au regard de Blois à Tours avec une variété et une gaieté inexprimables, tantôt roche sauvage, tantôt jardin anglais, couverte d'arbres et de fleurs, couronnée de ceps qui mûrissent et de cheminées qui fument, trouée comme une éponge, habitée comme une fourmilière."

(Victor Hugo, 1910)



Les grandes étendues agricoles des Varennes traversées par la voie ferrée.



La Cisse face aux Madères



Prés et pâturages face aux Madères.

Les Varennes

Les Varennes (vallée) correspondent aux larges prairies et cultures qui s'étendent dans le lit majeur du fleuve, du pied du coteau à la levée en bord de Loire. Elles sont ici parcourues par la Cisse qui serpente dans cette plaine agricole, alluviale et fertile, à environ 51 à 54 mètres d'altitude (NGF).

On y trouve encore aujourd'hui des pâtures et herbages bordés de haies, des cultures de céréales, maïs ou tournesol et, plus récemment, des peupleraies, des cultures maraichères, des vergers (essentiellement des pommes) et de l'arboriculture.

Très plates, les Varennes sont ponctuées de haies, de bosquets ou de friches, qui, avec la végétation du bord de Cisse, créent des écrans visuels et « cadrent » le regard.

Dans les Varennes, les terrains appartenaient principalement à de riches propriétaires et, au Sud des Madères, ils portent des noms évocateurs du monde paysan : Les Terres de La noue amère, Richebourg, le Perdreau, la Fosse du Pigeon, Sous les Madères, la Prairie de Pocé (appartenant au seigneur de Pocé), etc...

De par son inondabilité, la Varenne est peu habitée. Cependant, on y rencontre de petits hameaux qui sont ici appelés « villages », positionnés sur des points hauts. Entre les Madères et le fleuve, nous trouvons : l'Hommelaye à l'Est, Richebourg à l'Ouest ou Le Pigeon, La Mabillerie, Le Verger, au Sud, en bord de Loire.

« Les varennes tourangelles, la vallée blésoise et le val d'Orléans présentent à quelques nuances près le même paysage lié aux zones les plus sèches du fleuve. Au-delà de cette bande favorisée s'allonge une dépression latérale où prospèrent les zones humides, fréquemment inondables et délaissées par le peuplement. C'est le domaine de l'Herbe, aujourd'hui du maïs, parfois de la peupleraie. Il y coule parfois un de ces affluents qui ne rejoignent le fleuve qu'après des kilomètres de cours parallèle : au nord l'Authion ; au sud le cher, qui a un cours commun avec l'Indre de l'amont de Tours aux limites de la province, sur une cinquantaine de kilomètres ; puis, de nouveau au nord, la Cisse de Chouzy, près de Blois, jusqu'à Vouvray trente kilomètres plus bas. En Blésois et en Orléanais ce sont des ruisseaux qui jouent le même rôle... »

La dépression latérale est en général bordée, elle aussi, de lambeaux de basse terrasse qui suggèrent son rôle très ancien de lit de débordement du fleuve, avant la fixation du cours actuel par les travaux d'endiguement. Les lambeaux de basse terrasse, puis les coteaux qui les bordent, sont le siège des plus anciens villages, établis sur le chemin, toujours hors d'eau, qui permettait les communications en toute saison. »

(Extrait Dossier d'inscription Val de Loire Patrimoine Mondial)



Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

Une composition architecturale et paysagère particulière et préservée

*Avant le 15ème siècle, le fief était appelé indistinctement : **La Follière** ou **Les Magdaires** ; il a fait partie des biens de la Baronnie, en partage avec la châtellenie de Pocé.*

En 1404, il est fait allusion à un hébergement, ce qui peut nous laisser supposer qu'il existait alors une habitation ?!

Le corps de logis date du milieu XVIIème siècle.

En 1782, La Closerie des Madères est décrite comme comprenant différents corps de bâtiments, dans la continuité de nombreuses « caves en roc » dont certaines possèdent cheminées, fours ou puits. Il est mentionné un « pigeonnier en roc », ainsi que d'autres caves servant d'écurie, de cabinet d'aisance, de granges.

La maison de maître actuelle, a été construite en 1793, en aile Sud en retour d'équerre. C'est à la même période que fut édifée **la fuye** (pigeonnier) sous son aspect actuel.

En 1844, dans un acte de vente il est précisé que : « la propriété des Madères située dans la commune de Vernou et par extension de Noizay et Chançay composée d'une maison de maître, bâtiments d'exploitation, pressoirs, caves, jardin, terrasse, charmille, vergers et 22 hectares de vignes, 13 hectares de prés et 5 hectares de bois ».

La chapelle fut édifée en 1845.

Les caves furent continuellement agrandies jusqu'en 1830.

Quelques propriétaires :

1667 : Jacques Honoré Barentin

1741 : Claude Lemaître, conseiller du Roi

Avant 1763, Louis Brossier, négociant, puis ses héritiers : Louis Genty, bourgeois de la ville de Tours, Madeleine Cuisner, son épouse, ainsi que Maître René Cuisnier, notaire royal en Anjou .

Avant 1782 : Toussain Bourlet

(1793 ?)- 1837 : Alexandre Gidoïn, négociant à Amboise, et son épouse Anne Bourlet, qui ont entrepris les travaux de la maison de Maître actuelle en aile Sud et de la fuye.

1837 : Henri Durel et Anne Gidoïn, sa femme et fille d'Alexandre.

1844 jusqu'en 1874 : Jean-Antoine Ostrowski, exilé polonais, sénateur palatin et général de la garde nationale de Varsovie dont tous les biens ont été confisqués en 1831 et son épouse Antoinette Michalowska.

Ils firent construire la chapelle.

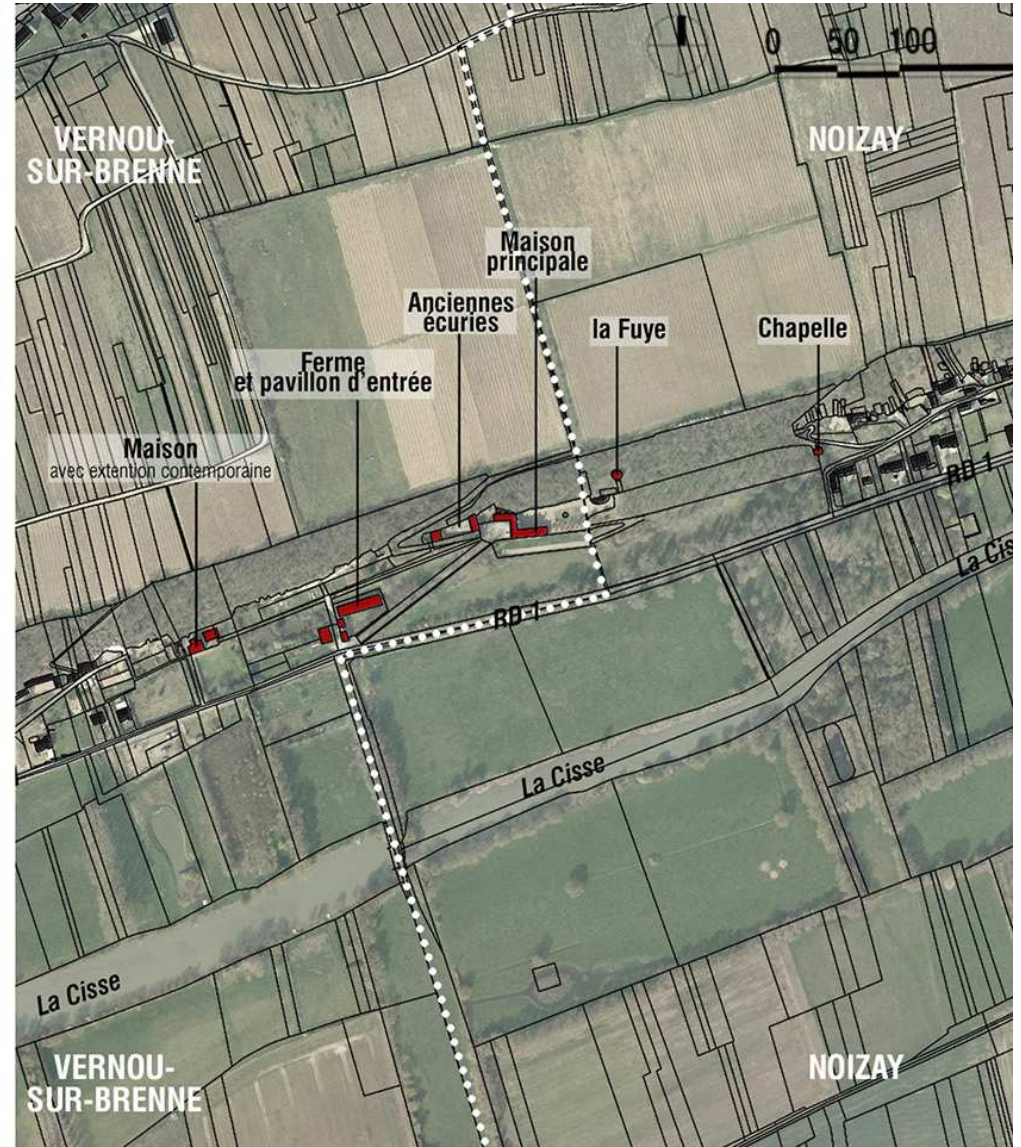
1893 : Le Vicomte Charles de Forestier

1929 : Mr Langlois

1932 (ou 34) : le Professeur Robert Debré, puis, à sa mort en 1978, ses enfants et petits-enfants.



Cadastré Napoléonien (1816/1817)



Positionnement des différents bâtiments sur le cadastre actuel.

Le Cadastre Napoléonien:

Réalisé en 1816/17, le Cadastre napoléonien présente la maison de Maître et les quelques bâtiments réalisés en prolongement du front taillé et des caves, sur la terrasse correspondant au prolongement du « chemin protohistorique » qui s'étire sur l'ensemble du coteau, parallèlement à la route (actuelle D1). Ce sentier « sert de passage au public lorsque les eaux sont débordées dans le chemin bas » (Sites et Monuments du Val de Loire - Denis Jeanson).

On observe les allées d'accès aux bâtiments, plantées d'alignements d'arbres ainsi que les chemins montant vers les vignes.

Sur les hauteurs du domaine, on remarque deux larges parcelles de vignes traversées par des allées rectilignes et plantées.

Au Sud, au bord de la Cisse, nous noterons la présence d'un bassin, aujourd'hui disparu.

On constate que la petite maison à l'extrême Ouest de la propriété, faisait partie du domaine (elle appartenait à Mr Gidoïn qui possédait en 1817 l'ensemble des constructions de la propriété), en revanche la ferme et le pavillon d'entrée ne sont pas encore construits.



Vue sur les terrasses successives en contrebas de l'habitation principale.



*A l'Est du bâtiment principal :
la terrasse « noble ».*



A l'Ouest : les jardins, dans le prolongement des petites habitations troglodytiques.



Dans les Varennes, le verger clos de murs.



Le petit bâtiment au fond du verger.



La Cisse et le pont.



L'organisation spatiale

L'inscription dans la topographie a déterminé l'aspect du domaine des Madères, espaces extérieurs et bâtiments. Ainsi, les espaces s'organisent en paliers successifs, avec une recherche de l'horizontalité renforcée par divers ouvrages (murets, murs de soutènements, terrasses, plates-formes...) et les moyens pour passer d'un niveau à l'autre (escaliers, rampes...).

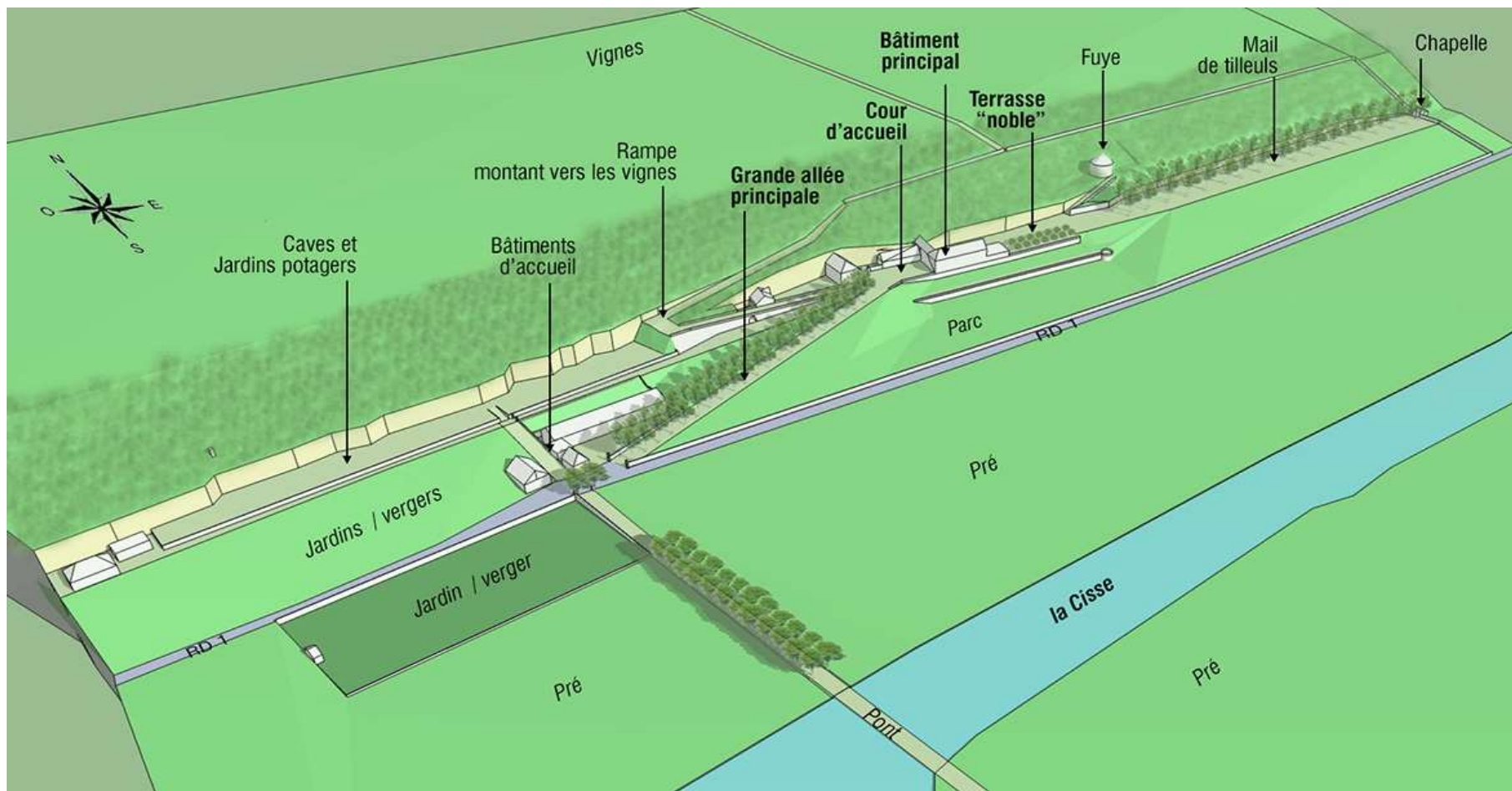
Là aussi, les aménagements successifs révèlent l'usage de chaque lieu, parfois « magnifié » ou mis en scène, parfois simple et fonctionnel :

- *Sur les hauteurs du domaine, on remarque deux larges parcelles de vignes (autrefois traversées par des allées rectilignes et plantées, dont une rangée de haie subsistent), qui contrastent avec le parcellaire linéaire et étroit aux alentours.*
- *A l'Est de la maison de maître, se déploient les espaces privatifs avec la terrasse « noble » qui comprend la cour du logis, la balustrade plantée de tilleuls taillés, ouvrant sur le panorama de la vallée ; Plus à l'Est, le grand mail de tilleuls mène majestueusement vers la chapelle. En contre-bas de la maison, s'étend le « parc » composé d'une seconde terrasse et de grands espaces engazonnés jusqu'à la route. Cette partie, ceinte de murs maçonnés doublés d'un écran végétal, protège le cœur de la propriété des regards indiscrets.*
- *L'Ouest de la propriété était et demeure majoritairement destiné aux usages fonctionnels et agricoles avec les jardins potagers, vergers et communs. Nous noterons plus particulièrement la présence d'un petit verger/potager, clos de murets, en limite Sud de la route. Il inclut une petite bâtisse de briques et pierres.*
- *Au Sud, de la D1 jusqu'à la Cisse, s'étend une belle prairie où paissent des chevaux. La Cisse et ses berges végétalisées traverse la propriété. Elle est accessible par un chemin bordé de grands marronniers et franchie par un petit pont de bois, avec un garde-corps de chaque côté. Il fut mis en place*

vers 1815 et reconstruit après 1841, pour remplacer un gué qui, en 1801, connut un accident et la noyade de deux hommes.

D'un point de vue général, le couvert végétal accentue les caractéristiques du site : boisements sur le coteau et la ligne de crête, alignements d'arbres ou ripisylves le long de la Cisse.

La propriété des Madères est caractérisée par la présence de grands alignements d'arbres qui viennent souligner les usages et mises en scènes des espaces. Ils sont principalement composés de Tilleuls, même si l'on retrouve un mail de Marronniers dans les prairies en contrebas.

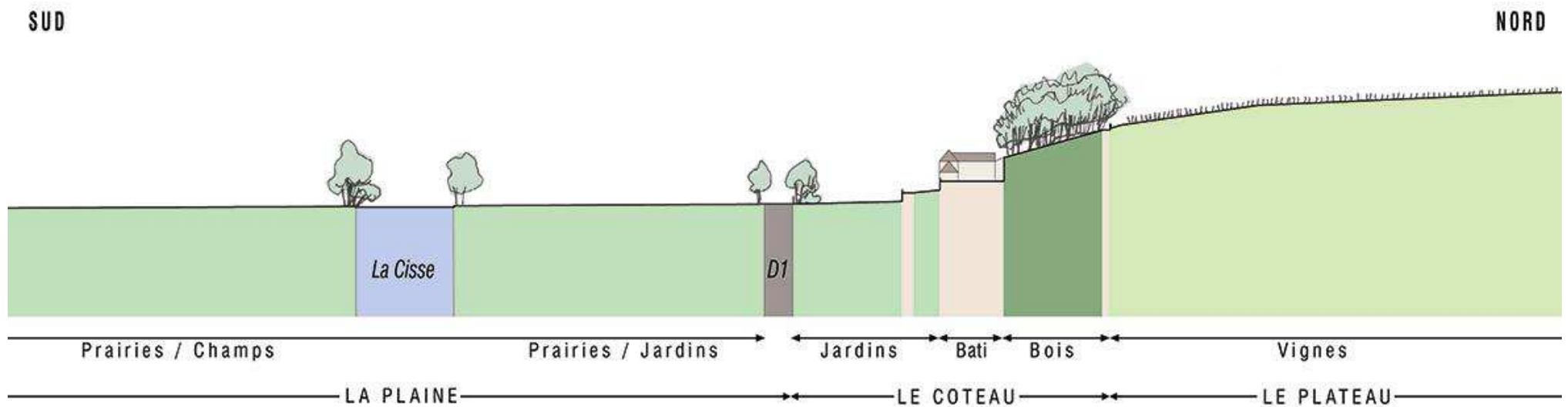


Perspective schématique de l'organisation spatiale.

Les éléments bâtis

La majeure partie du bâti est installé sur la longue plateforme positionnée à mi-pente, dans la continuation du front taillé et des caves troglodytiques. Cette terrasse correspond au prolongement du « chemin protohistorique » qui s'étire sur l'ensemble du coteau, parallèlement à la route (actuelle D1).

Un mur d'enceinte vient refermer la partie habitée du domaine ; il s'étire le long de la route départementale et remonte le long du coteau jusqu'au rebord du plateau où il vient créer la limite avec les vignes. Plusieurs entrées y sont aménagées, parmi celles-là nous noterons : l'entrée principale avec sa grande grille, un deuxième accès non utilisé avec grille située à l'angle Sud/Est du mur, et une petite porte de bois qui ouvre vers les vignes.





La façade Sud de la maison de maître.



La terrasse inférieure et le mur de soutènement de la plate-forme.



Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

- Le bâtiment principal est positionné au centre de la parcelle. Comme « posé » sur ses terrasses, il domine et s'ouvre, sur le panorama de la vallée. Une large allée plantée d'arbres élève le visiteur de la route vers l'entrée.

Le corps de logis date du milieu XVII^{ème} siècle et la maison de maître actuelle a été construite en 1793, par Alexandre Gidoïn avec les pierres de la carrière « en face du pont de Cosson ». L'extension Est de la maison est postérieure (entre 1793 et 1815).

La maison est en pierres de taille, et la toiture en ardoises. Sur plan, elle a une forme de S inversé, mais malgré les diverses campagnes de construction qui ont donné aux différentes parties des hauteurs variables, la cohérence de l'ensemble reste harmonieuse.

La façade Ouest, un peu austère, accueille le visiteur ; elle comprend une grande porte charretière qui indique clairement l'entrée principale encadrée de cinq fenêtres. La façade Sud, raconte la majesté du lieu ; elle ne comporte que des fenêtres ouvrant sur la vue et le midi : 18 fenêtres en tout, dont 10 avec balcons de fer forgé, et 3 lucarnes en bordure de toit. La hauteur du bâtiment est accentuée par les murs de soutènements en contrebas, sur la terrasse inférieure.

Une fois passé le grand porche d'entrée, on pénètre dans une cours intérieure, plus intime, contenue en U entre la falaise et ses habitations troglodytique (au Nord) et le bâtiment construit (au Sud et à l'Ouest). Plus loin, on découvrira la terrasse et sa vue majestueuse.



Les bâtiments vus depuis les bords de Cisse.





Vue depuis la terrasse.



Intérieur : charpente, mécanisme et boulins.

- La fuye (« du latin « fuga », devenu « fua » au Moyen Age, autre nom du colombier ou pigeonier »), a été édifée sous son aspect actuel en 1793 par Alexandre Gidoïn. Elle a dû remplacer la fuye troglodyte (mentionnée en 1782). On dit qu'elle a fonctionné jusque fin XIX^{ème} siècle. Le mécanisme intérieur y est toujours présent et on compte 1430 « trous de boulines ».

« Le nombre de bouline indiquait la fortune du seigneur. Un bouline correspond à un arpent. Selon l'équivalence de 66,66 ares pour un arpent (...).

Pourquoi élever tant de pigeons ? Ces oiseaux, comestibles étaient élevés pour leur chair tendre fort appréciée sous l'ancien régime. En outre, la « colombine » (ou fiente de pigeons) était recherchée comme étant un des meilleurs engrais pour la fumure des jardins, des champs et des vignes jusqu'au XIX^{ème} siècle. »

(Noizay au Fil du Temps... – Editions Collectif Association Noizay)

Comme un « phare », de par sa position en hauteur, la fuye domine la vallée ; sa couleur lumineuse, se détache sur la végétation du coteau.



Vue depuis les Varennes, la fuye se découpe sur le boisement du coteau.





Dans la cour principale : les ateliers.



Aperçu de l'intérieur de certaines caves, et escalier dans le roc.



Les écuries.

Cave.



La cour triangulaire en arrière de l'entrée.



Le pavillon d'accueil



La grande grille d'entrée, donnant sur l'allée principale menant vers la maison.

- Les bâtiments d'entrée devaient constituer l'ancienne ferme construite par Jean-Baptiste Baratin.

A la gauche de la grande grille de l'entrée principale, on trouve une petite maison de briques et de pierres qui correspond au pavillon d'accueil. Un portail discret ouvre sur une cour triangulaire aménagée dans la pente, fermée, au Sud par un mur de soutènement, à l'Ouest par une autre petite maison en moellons enduits, dans le prolongement de « la maison du gardien », et, au Nord par une large bâtisse comprenant deux portes charretières, utilisée aujourd'hui comme entrepôt.

Nous noterons la présence d'une grange en bois, ouverte et couverte de tuiles, à l'Ouest du pavillon d'entrée.

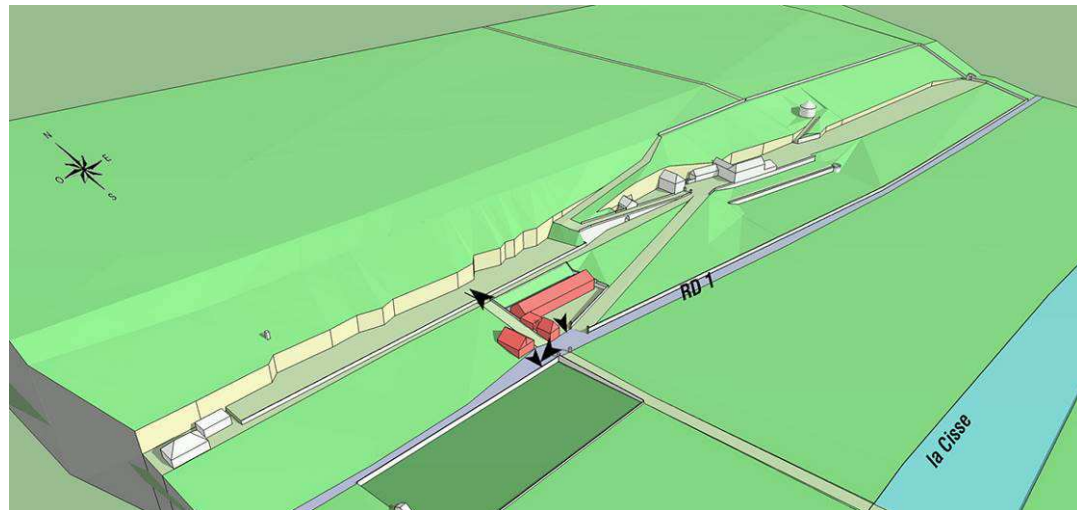
Le petit pavillon de briques et de pierres, associé à la grande grille flanquée de deux piliers, marquent l'entrée du domaine. Ces deux éléments sont visibles depuis la route, quoique un peu en retrait ; ils accueillent le visiteur tout en lui signifiant qu'il entre dans une propriété privée et qu'il serait souhaitable qu'il se fasse annoncer.



La grange en bois.

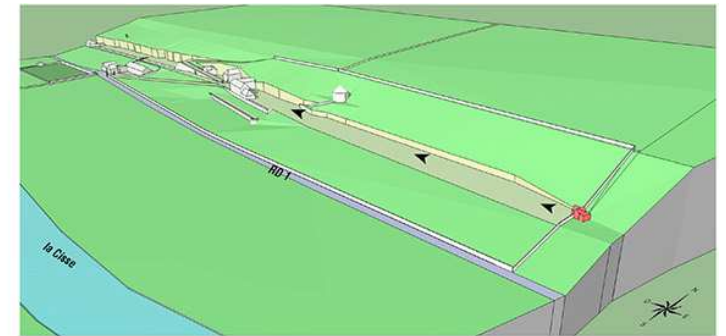


Détail façade du pavillon d'accueil.



- La chapelle a été édiée en 1845 par Antoine Ostrowski et sa femme. Sur le fronton on peut lire : AD TE CLAMAMUS EXULES en mémoire de son exil forcé de Pologne, en 1831.

La chapelle est située à l'extrémité Est du domaine, elle est la ponctuation finale de la propriété. De petite taille et discrète, elle bénéficie néanmoins d'une certaine « mise en scène » dans la perspective du grand mail de tilleuls.



La chapelle.

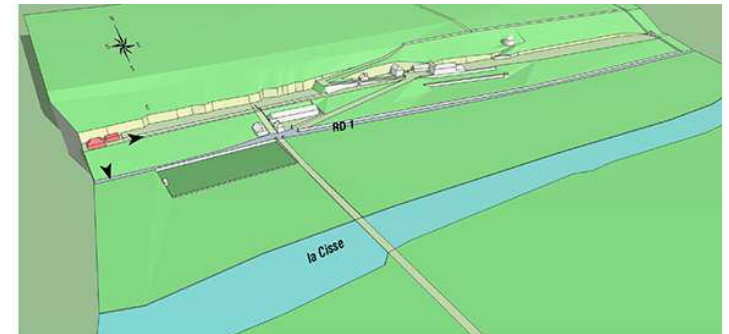


La chapelle en perspective du grand mail de tilleuls.

- Le pavillon situé à l'extrême Ouest de la plateforme faisait partie du domaine des Madères en 1817. Elle est visible sur le plan du Cadastre Napoléonien et appartenait à Mr Gidoïn qui possédait à cette époque, l'ensemble de la propriété. Cette parcelle et le pavillon furent vendus en 1844 à Mr Bournais.

La maison est positionnée dans le prolongement des habitations troglodytiques, sur la plateforme à mi-coteau.

Masquée depuis la route par de hautes haies, cette bâtisse en moellons enduits, a récemment fait l'objet d'une extension de facture contemporaine (toiture et façades partiellement en zinc, revêtement bois au rez-de-chaussée).



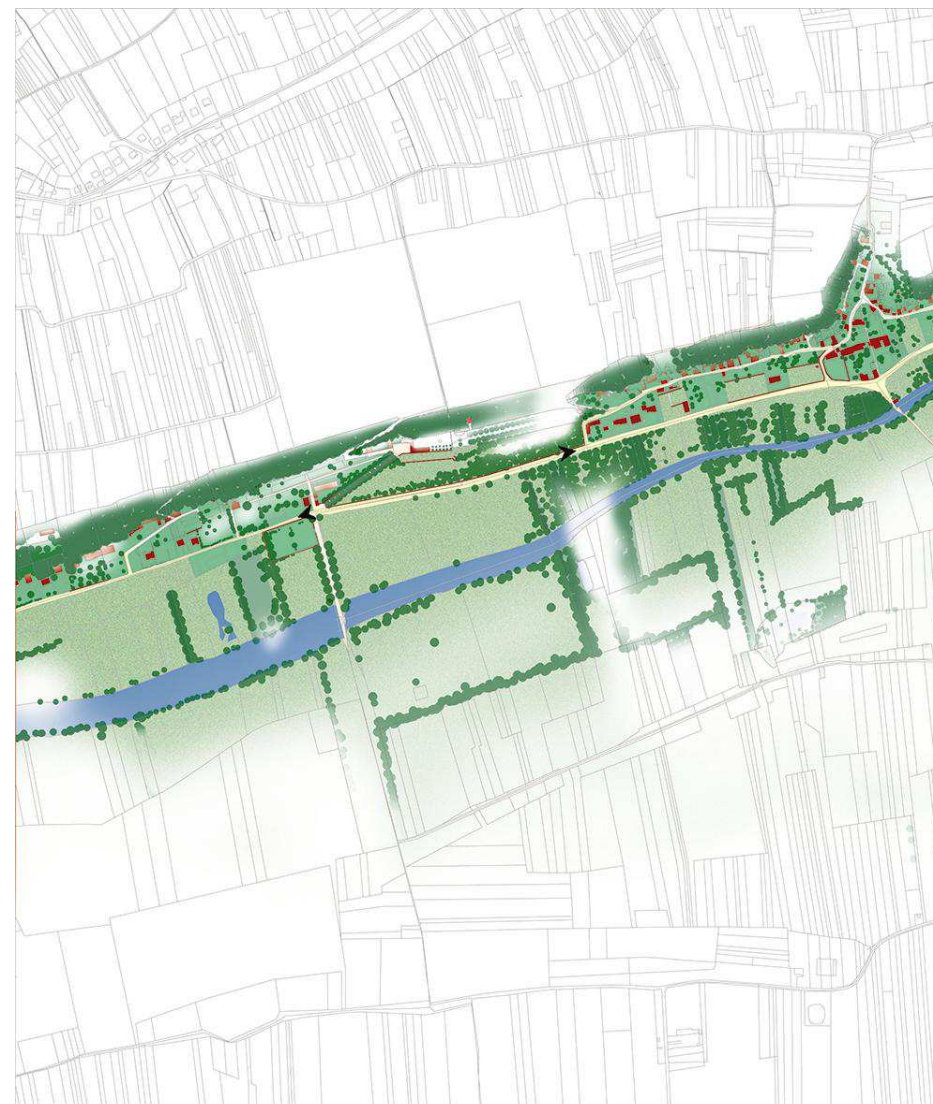
Le pavillon vu depuis l'allée d'accès.



Le pavillon et l'extension contemporaine en construction, vus depuis l'Est (limite de propriété).



Le pavillon vu depuis l'allée d'accès, avec l'extension achevée.



 Constructions  Boisements  Zones agricoles  Eau  Points de vues

(En couleur : les éléments vus depuis la terrasse et la RD1)

Les perceptions visuelles

Vue depuis la terrasse

La vue depuis la terrasse principale offre un panorama ouvert sur la vallée, jusqu'au coteau Sud de la Loire.

Cependant, cette vue est « filtrée » par des écrans successifs de haies et bandes boisées dans la plaine alluviale, elle est relativement cadrée à l'Est et à l'Ouest par des bosquets latéraux.

Les terrasses successives accentuent la perspective visuelle sur la Cisse et la route disparaît derrière le mur d'enceinte.

Nous noterons que la ligne électrique, en perspective de la terrasse, « disparaît » derrière les cordons boisés et se confond dans leur végétation. ERDF a pour projet de l'enfourir.



Vues vers la propriété

Le bâtiment principal n'est que peu visible depuis la RD1 ; cela est essentiellement dû à la présence du mur de clôture en limite de route et à la forte présence végétale. Cependant, le pavillon d'accueil, la grande grille et le mail de Tilleuls annoncent magistralement l'entrée de la propriété.

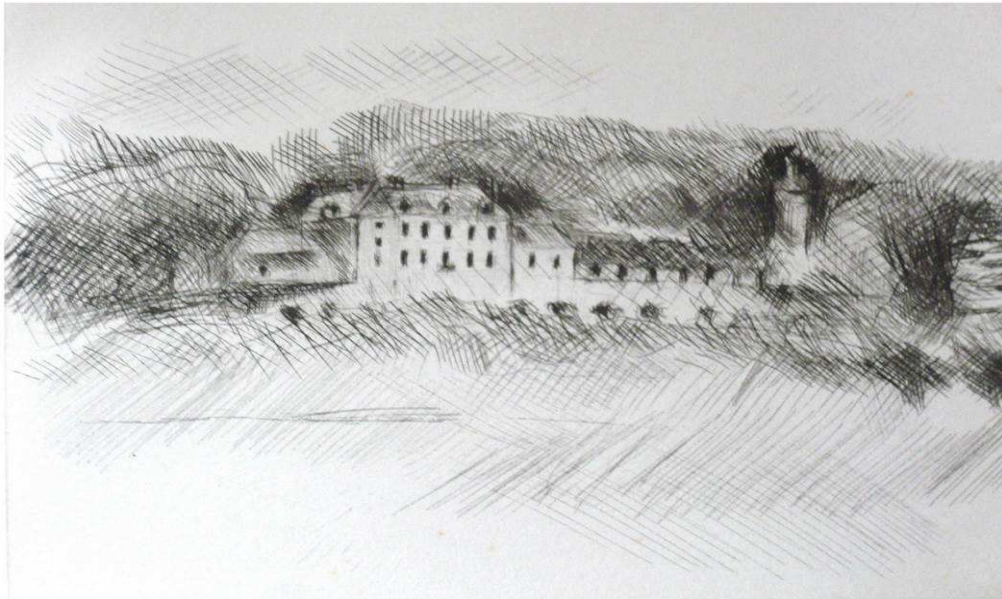
Depuis les varennes, on perçoit la façade Sud du bâtiment principal et la fuye (pigeonnier), dont les couleurs claires se découpent sur la végétation sombre du coteau. Cependant, les écrans végétaux successifs masquent sensiblement ces vues et, plus l'on s'éloigne, plus le regard doit se faire attentif pour repérer la propriété parmi les autres bâtiments qui émergent du coteau.



Le mur d'enceinte, depuis la RD1.



Depuis la levée Nord de la Loire.



Croquis des Madères, par Olivier Debré (collection de la Famille Debré)



*Paysage de Loire (Musée des Beaux-Arts de
Peinture d'Edouard Debat-Ponsan, beau-père de Robert et gra*



*Olivier Debré face à ses peintures étalées dans la cour Ouest de la
maison. (Catalogue de l'exposition : Olivier Debré – Signes -paysages /
Grands Formats)*

Le refuge

Les Madères et la famille Debré

Depuis plusieurs générations, la famille Debré entretient un lien particulier avec ce territoire, et plus précisément avec la propriété des Madères.

Le Professeur Robert Debré (1882-1978) a épousé en première noce Jeanne Debat-Ponsan (1879-1929), fille du peintre classique Edouard Debat-Ponsan (1847-1913), connu pour ses portraits, ses peintures inspirées de l'Antiquité ou scènes de la vie paysanne. Ils possédaient alors le Château de Nazelles-Négron, Commune limitrophe de Noizay.

Vers 1932, le professeur Robert Debré vend la maison de Nazelles-Négron et acquiert alors, à Vernou-sur-Brenne, le domaine des Madères qui sera le théâtre d'heureuses vacances familiales.

A sa mort, en 1978, son fils Olivier Debré (1920-1999) devient propriétaire des Madères.

Robert Debré fut inhumé dans le cimetière de Vernou-sur-Brenne. Lors de la cérémonie, son autre fils, Michel Debré (1912-1996) - Premier ministre de Charles de Gaulle et Maire d'Amboise de 1966 à 1989 - fit un discours où il évoquait l'importance de la propriété pour son père :

« A mesure que les années passaient, cette maison prenait en son cœur et en son esprit, une place particulière. Il y fut heureux par l'affection autant que par le travail, il y fut heureux par la solitude autant que par les visites, il y fut heureux par le silence autant que par la conversation et les confidences... par l'agitation de ses enfants et de ses petits-enfants et même arrière-petits-enfants. (...) Il y fut heureux par un sentiment plus profond que celui de la gloire acquise, la confiance qui montait vers lui de tous les cœurs, du vigneron tourangeau au Prix Nobel ».

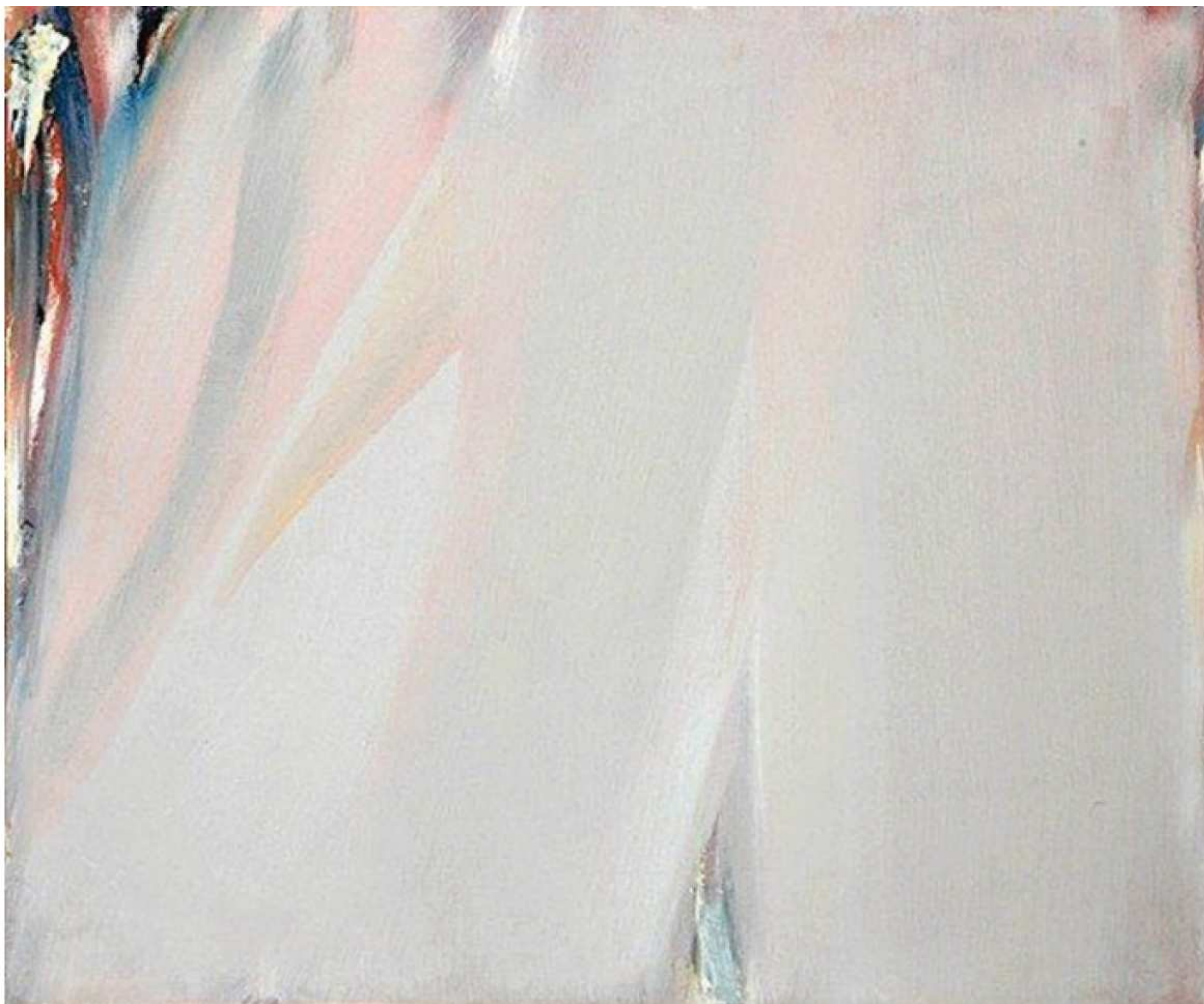
Tout comme son père, Olivier Debré développe une intimité particulière avec les Madères, qui devenaient alors « refuge » face au foisonnement de Paris, où il habite. Les « caves en roc » sur la terrasse principale de la propriété furent aménagées en atelier et il se mettait volontiers devant pour travailler, contre le mur ou contre les tilleuls avec dans la perspective la chapelle.

« J'ai gardé le meilleur souvenir de mes rencontres aux Madères, où il nous avait invités ma femme et moi à plusieurs reprises. C'est une très grande propriété avec un parc surplombant la Loire.

Il y avait là non pas un atelier mais de nombreux ateliers. Il s'agissait d'habitats troglodytes ou de grottes qui ont été creusées dans la roche, de véritables hangars destinés à entreposer les tableaux comme des gares de triage ou des salles d'attente, selon l'expression qu'il employait volontiers. » (...)

Préface de Gérard Cahn Issue du catalogue de l'exposition : Olivier Debré – Signes-paysages / Grands Formats (du 6 sept.2009 au 25 avril 2010)

*« J'indique ma source d'inspiration, mais elle ne compte pas. Le peintre a une certaine conscience, un point de départ.
Que le spectateur y voit autre chose n'est pas grave, c'est l'intensité qui m'importe et non pas l'histoire »*



Loire en hiver en Touraine – 1985

huile sur toile – 60x73 cm

Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

Olivier Debré : Le parcours du peintre

L'artiste Olivier Debré naît le 14 avril 1920, à Paris. Fils du professeur Robert Debré, il est aussi le petit-fils du grand Rabbin Simon Debré, frère de Michel Debré et l'oncle de Bernard Debré et de Jean-Louis Debré.

Olivier Debré commence à dessiner, peindre et sculpter dès son plus jeune âge. En 1938-39, il étudie l'Histoire de l'art à la Sorbonne et à l'Ecole des Beaux-Arts, section architecture. Il rencontre Le Corbusier. A l'âge de 20 ans il est bien intégré au milieu artistique parisien.

En 1941, à l'occasion de la présentation de quelques-unes de ses toiles à la galerie de Georges Aubry, il rencontre Picasso. Cela aura une influence décisive sur sa peinture, il cherchera à exprimer son émotion sans passer par la représentation.

Dans l'univers artistique de l'après-guerre, il est considéré comme l'un des représentants de l'abstraction lyrique, avec Hans Hartung, Serge Poliakov, Pierre Soulages et Nicolas de Staël.

A la fin des années 60, Olivier Debré revient au paysage et trouve sa voie originale ; sa technique picturale change, il associe la matière diluée et fluide en grand aplats et la matière concentrée et épaisse en ponctuation (empattements souvent colorés). Sa technique semble emprunter les caractères des paysages de la Loire.

Pendant les années soixante-dix, il voyage beaucoup mais revient toujours aux Madères.

Entre 1980 et 1990, il obtient plusieurs commandes publiques (rideau de scène de la Comédie-Française inauguré en 1987, puis ceux de l'opéra de Hong-Kong en 1989 et du nouvel opéra de Shanghai en 1998).

En 1982, une salle Olivier Debré est inaugurée au musée des beaux-arts de Tours.

En 1998, il est élu membre de l'Académie des Beaux-Arts.

Olivier Debré s'éteint le 2 juin 1999, à Paris. Il repose au cimetière de Nazelles-Négron.

Le peintre voyagea et exposa dans le monde entier et l'œuvre d'Olivier Debré est aujourd'hui sans doute plus reconnue internationalement qu'en France. Pour remédier à cela, en 2013, à l'occasion des Journées du Patrimoine, les portes de l'atelier des Madères ont été ouvertes pour la première fois au public.

Le Centre de création contemporaine (CCC) Olivier-Debré doit ouvrir en 2015, dans l'ancienne école des Beaux-Arts de Tours. Ce projet est porté par la communauté d'agglomération Tour(s) plus.

The image shows the signature 'O. DEBRÉ' in a bold, black, calligraphic style. The 'O' is a simple oval shape. The 'D' is a vertical line with a diagonal stroke at the top. The 'E' is a vertical line with three horizontal strokes. The 'B' is a vertical line with a loop at the top and a diagonal stroke at the bottom. The 'R' is a vertical line with a loop at the top and a diagonal stroke at the bottom. The 'É' is a vertical line with a horizontal stroke at the top and a diagonal stroke at the bottom. The signature is written in a fluid, expressive manner.

"Je me défends d'être un paysagiste. Je traduis l'émotion qui est en moi devant le paysage... Ce n'est pas ma volonté qui intervient mais l'émotion qui me domine. Je ne suis sincère que dans le choc, l'élan."

« Ce n'est pas une inspiration tardive, je peignais déjà sur les bords de la Loire à 12 ou 13 ans. Je suis toujours figuratif, seulement il y a eu une évolution... »

*« C'est toujours vrai et lorsque je dis Loire ou Touraine ou Cachan c'est parce que j'ai vraiment peint à cet endroit-là...
Quand je dis "le jardin est rouge", cela ne veut pas du tout dire que le jardin est rouge !
Je veux dire justement que vous êtes là dans le domaine abstrait, dans le domaine de la couleur elle-même,
et que je donne une certaine qualité d'espace semblable à celui de ce jardin où nous sommes. Je le traduis mais de cette façon particulière.»*



Longue traversée gris bleu de Loire à la tache verte - 1976
huile sur toile – 180x250 (musée des Beaux-Arts de Tours)

Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

Paysages de Loire

Ce fleuve sauvage, aux eaux changeantes nimbées de lumière, a été la source d'inspiration favorite du peintre.

Il qualifie sa peinture d'abstraction fervente, car elle symbolise l'émotion suscitée par la contemplation d'un paysage.

Par le langage de l'abstraction ce qu'il veut représenter c'est l'impression qu'il a devant un paysage, la transcription d'une émotion.

Il peint le plus souvent au dehors, intégré au paysage, éliminant au mieux la distance qui existe entre la perception et la transcription.

Il partait avec sa voiture qui était son atelier ambulante. Il a le besoin d'être dans la nature. En posant ses toiles directement par terre ou contre les arbres, il emportait par inadvertance ou volontairement des éléments du paysages dans ses toiles (sable, des brindilles, feuilles).

*« Quand je suis comme le vent, comme la pluie, comme l'eau qui passe,
je participe à la nature et la nature passe à travers moi »*



Olivier Debré peignant sur la terrasse des Madères.



L'artiste sur les bords de Loire.

(Image issue du documentaire « Signes Personnages » de Sylvie Carlier-1995)

2.3- ÉLÉMENTS DE LA V.U.E. DU SITE

Le 30 novembre 2000, le comité du patrimoine mondial a inscrit le Val de Loire, de Sully-sur-Loire (Loiret) à Chalonnes-sur-Loire (Maine et Loire), sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des paysages culturels vivants. Lors de l'inscription, le comité adopte une déclaration de valeur universelle exceptionnelle (VUE) qui constituera la référence principale en termes de protection et de gestion du bien. La V.U.E. du Val de Loire s'identifie autour de trois critères :

- *Représenter un chef d'œuvre du génie créateur humain.*
- *Témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages.*
- *Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significatives dans l'histoire humaine.*

Cette portion de la vallée, qui correspond aux Vals Blésois et de Cisse, est identifiée par sa topographie, son hydrographie et sa géologie particulières. L'implantation humaine s'est adaptée à ce territoire et l'inscription des constructions dans la pente, leur « mise en scène » ou l'utilisation des terres pour l'agriculture, prouvent à quel point l'Homme a su tirer parti de ces paysages, les façonnant en un véritable « monument culturel ».



A ce titre, la propriété des Madères contribue à la « Valeur Universelle Exceptionnelle » du Val de Loire car elle est représentative de la singularité des paysages et des patrimoines qui le composent, tout en préservant leur authenticité et leur intégrité. Le site des Madères synthétise l'ensemble de ces particularités et constitue une représentation emblématique et préservée de ces spécificités.

- Des éléments paysagers structurants

Des paysages linéaires parallèles constituent la caractéristique paysagère majeure de ce territoire et le domaine des Madères inclut une portion représentative de chacune de ces « entités » du Val de Cisse :

Le vignoble qui occupe l'horizon du plateau,

L'inscription particulière de l'ensemble bâti et des caves troglodytiques dans le coteau boisé et les falaises calcaires,

Les abords jardinés de la Cisse, avec ses vergers et potagers dévalant en terrasses successives jusqu'à la rivière,

Les « Varennes », plaine agricole ouverte, alluviale et fertile, composée de prairies et cultures parsemées de bandes boisées et de haies.

- Un patrimoine architectural, un agencement représentatif et préservés

L'ensemble de la propriété témoigne de l'organisation de la composition des espaces et bâtiments édifiés autour d'une maison de maître typique du Val de Cisse. Les éléments bâtis dans le coteau ainsi que l'ensemble de la trame foncière ancienne ont été préservés et protégés des développements urbains observables alentours.

Le domaine agricole s'organise autour du logis principal qui expose ses façades majestueuses en promontoire sur la vallée. Moins exposées, creusées dans la pierre, les caves sont peu à peu devenues des habitations ou des dépendances troglodytiques.

Le visiteur franchit ainsi par passages successifs les étapes vers des espaces plus privés, voire parfois secrètement cachés dans le roc.

- Des propriétaires illustres, inscrits dans l'Histoire

Le Professeur Robert Debré a acquis la propriété dans les années 1930, il repose dans le cimetière de Vernou-sur-Brenne. Par la suite son fils Olivier Debré, peintre de renommée internationale, y trouva un refuge pour peindre ses œuvres inspirées par les lumières et les mouvances des paysages de la Loire.

Cet attachement particulier de la famille Debré est sans doute dû à la grâce et au calme harmonieux qui se dégagent du lieu. Peut-être parce que le domaine présente une organisation spatiale offrant une pénétration progressive vers l'intimité.

Aujourd'hui, la propriété appartient toujours à cette famille prestigieuse qui souhaite valoriser ce patrimoine et son histoire.

- Des vues privilégiées

La topographie permet des points de vue, des perspectives visuelles lointaines et spectaculaires sur le « grand paysage » du Val.

Les bâtiments implantés en promontoire sur la plaine, offrent des ouvertures visuelles vers les Varennes, la Cisse, et la Loire, notamment depuis les terrasses, en une certaine « mise en scène » du paysage.

2.4- CRITÈRES ARTISTIQUES ET PITTORESQUES

Le site est constitué par la propriété d'Olivier Debré, grand peintre abstrait, peintre de la Loire notamment. La maison était un des ateliers du peintre. Elle fait partie d'une propriété bourgeoise ancienne, typique de cette région et qui contribue à la V.U.E. du Val de Loire

– le critère artistique : la demeure-atelier d'un grand peintre

La propriété des Madères appartient à la famille Debré depuis les années 1930, d'abord propriété du célèbre pédiatre Robert Debré puis de son fils Olivier (1920-1999), peintre du XX^{ème} siècle au rayonnement international, représentant du courant dit de l'abstraction lyrique.

Enfant, ce dernier passe ses vacances dans le val de Loire d'abord à Nazelles, chez son grand-père le peintre E. Debat-Ponsan qui l'encourage à peindre et dessiner, puis aux Madères. La Loire fut pour lui un motif d'inspiration maintes fois repris dans son œuvre.

Il installa un de ses ateliers dans une des caves troglodytiques de la propriété, il aimait également profiter des terrasses extérieures pour peindre sur de très grand formats. Sa peinture se caractérise par de très grands aplats colorés qui symbolisent l'émotion ressentie devant le paysage. A ce titre la propriété des Madères est un lieu de création et, avec le Val proche, d'inspiration qui lui confère un intérêt artistique qu'il convient de protéger.

– le critère pittoresque : une propriété bourgeoise ligérienne

Elle est constituée d'une grande demeure du XVIII^{ème} siècle construite à mi-pente d'un coteau percé de caves troglodytiques et encadrée de terrasses plantées, offrant de magnifiques belvédères sur la Cisse et le val de Loire. Cet ensemble organisé le long du coteau sur près de 500 mètres s'inscrit dans un espace beaucoup plus vaste à la fois sur le plateau et dans le val. La propriété représente un transect illustrant très bien les composantes de la Valeur Universelle Exceptionnelle (plateau viticole, coteau, habitations troglodytiques, caves, demeure bourgeoise sortant du coteau, jardins, val agricole, Cisse).

La propriété est encore aujourd'hui un domaine agricole, composé de vignes sur le plateau qui domine la propriété, et de prairies bocagères au pied de la RD1 et de la Cisse qui s'écoule dans la dépression latérale à la Loire. L'ouverture du paysage permet de lire les différentes composantes agricoles traditionnelles, basées une structure non remembrée. Les prairies offrent des vues intéressantes sur le coteau, épargné par le mitage qui dégrade le coteau de part et d'autre de la propriété. La qualité paysagère du site, les éléments patrimoniaux qui le composent lui confèrent un intérêt pittoresque.

3- LES PROTECTIONS EXISTANTES

SITES ET PAYSAGE

Sites Inscrits dans lesquels se situe le site:

• Nom du site : « Vallée de la Cisse (Commune de Vernou-sur-Brenne) »

Date de l'arrêté : 08/12/1983

• Nom du site : « Vallée de la Cisse (Commune de Noizay) »

Date de l'arrêté : 08/12/1983

« Caractère et intérêt paysager :

Cette portion de la vallée de la Cisse s'inscrit dans un ensemble protégé plus vaste comprenant plusieurs sections de la vallée de Cangey à Vouvray. Ces sections suivent toujours le même schéma : il s'agit d'un couloir délimité au Nord par le coteau boisé et le rebord de plateau à dominante viticole, au Sud par la Cisse. Ce site comprend trois zones : le coteau de Rochère à l'Ouest, la vallée de Vautruchot au centre, les coteaux de Carcou et de la Bretonnière à l'Est.

Son caractère typique et pittoresque est plus particulièrement lié aux nombreuses habitations troglodytiques et aux caves creusées dans le coteau calcaire, ainsi qu'à une occupation du sol composite : rebord de plateau viticole, prairies, boisements, potagers, cultures, vergers... Plusieurs édifices remarquables participent également à l'intérêt paysager de cette partie de la vallée de la Cisse : Château de Noizay, Manoir d'Anzan et autres maisons de maître.

Occupation physique du sol : Boisements (dont peupleraies), vignes, vergers, cultures, prairies, caves et habitations, la Cisse, routes, chemins.

Modifications, contraintes et pressions :

. Environnement du site : Plateau viticole de Gâtine tourangelle, Val de Loire.

. Sensibilité : Moyenne, subordonnée à l'évolution de l'urbanisation et des plantations de peupliers en fond de vallée.»

Sites Inscrits à proximité du site:

• Nom du site : « Vallée de la Cisse (Commune des Bidaudières) »

Date de l'arrêté : 08/12/1983

• Nom du site : « Vallée de la Brenne « Site Malraux »

Date de l'arrêté : 07/05/1965

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Liste Mérimée (ministère de la Culture) :

Monuments Classés à proximité :

- Chapelle dite des Archevêques (14e, 15e s.)
Vernou-sur-Brenne

Monuments Inscrits à proximité :

Vernou-sur-Brenne :

- Vestige d'un édifice gallo-romain

- Manoir du Bas-Cousse (16e s.) - Chapelle

- Manoir du Clos de Pouvray (16e s.) – Elévation, toiture

- Eglise paroissiale de la Sainte Trinité (11e , 12e , 16e s.)
- élévation

- Château de Jallanges (15e, 16e, 17e, 18e s.) – Chapelle,
porte, clôture, grille

Noizay :

- Maison dite Le Grand Coteau (16e s.) – Jardin, élévation,
toiture, mur de soutènement

- Manoir d'Anzan (14e, 16e, 18e s.) – Portail, tourelle,
escalier, élévation, rampe

- Château (16e, 17e s.) – Escalier, élévation, toiture

UNESCO

Long de 280 kilomètres, traversant deux régions et quatre départements sur près de 800km², le périmètre UNESCO du Val de Loire est situé en général entre les deux coteaux bordant le Val de Loire. C'est le plus vaste des biens français inscrits, signifiant que le Val de Loire a une valeur exceptionnelle unique dont la perte serait irremplaçable pour l'Humanité. Les abords du site sont inclus par l'UNESCO dans la "zone tampon"

Le site fait l'objet d'un plan de gestion qui définit les valeurs identitaires du Val de Loire, recense les menaces pesant sur le site et détermine des orientations qui ont pour objectif de :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables,
- Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire,
- Maîtriser l'étalement urbain,
- Organiser le développement urbain,
- Réussir l'intégration des nouveaux équipements,
- Valoriser les entrées et les axes de découverte,
- Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages,
- Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire,
- Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.



Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel concerne le lit mineur de la Loire, à proximité du site

Arrêté préfectoral de protection de biotope

(Protections règlementaires):

Nom du site : « Ile aux Moutons »

Natura 2000 *(Protections contractuelles) :*

- Natura 2000 – Directive Oiseaux ZPS (Zone de Protection Spéciale)

« Vallée de Loire d'Indre et Loire »

Identifiant : FR2410012

Date de désignation en ZPS : 05/07/2005

- Natura 2000 – Directive Habitat (SIC)

« La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes »

Identifiant : FR2400548

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique *(Inventaire Patrimonial) :*

ZNIEFF type1 :

- « La Loire entre l'île de la Noiraye et la Frilère »

Identifiant : 240009589

Année de description : 01/01/85

Année de modification : 26/11/10

- « Chênaie – charmaie du bois de la Vallerie »

Identifiant : 240009718

Année de description : 01/01/85

Année de modification : 26/11/10

ZNIEFF type2 :

- « Loire Tourangelle »

Identifiant : 240031295

Année de description : 01/01/08

Année de modification : 31/05/11

INONDATIONS

(carte en annexe)

Le bassin géographique et la constitution géologique de son bassin versant font de la Loire le plus irrégulier des fleuves de France. Les crues de la Cisse sont conditionnées par refoulement des crues de la Loire. Certaines zones du territoire sont « inondables » et soumises aux contraintes édictées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI).

C'est le cas notamment aux abords de la propriété des Madères dont les terrains situés en rive droite de la Loire entre le fleuve et le pied du coteau nord, plus précisément dans le Val de Cisse, sont en zone inondable. Ils correspondent à une partie du lit majeur de la Loire s'étendant entre les pieds de coteau.

Ces terrains sont en aléas fort (3) à très fort(4). Quelques zones de tailles réduites sont urbanisées (zone B). Des fermes, demeures ponctuent les Varennes ne sont pas classées en zone urbanisées (zone A).

Ce territoire particulier, dénommé le Val de Cisse, s'étend en rive droite de la Loire sur une longueur de 40km entre Chouzy-sur-Cisse et Vouvray. Les services de l'état ont créé un PPRI adapté à ses caractéristiques, le PPRI du val de Cisse.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique et doit, à ce titre, être annexé aux documents d'urbanisme des communes concernées.

Le PPRI définit deux types de zones :

Zone A, zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle. Les objectifs sont :

- La limitation d'implantation humaine permanente,*
- La limitation des biens exposés,*
- La préservation du champ d'inondation, de sa capacité de stockage d'eau,*
- Le cas échéant, la conservation des capacités d'écoulement des crues,*
- La diminution des risques de pollution en période d'inondation*

Zone B, zone inondable déjà urbanisé ou aménagée en aléa faible, moyen ou fort. Les objectifs sont :

- La limitation de la densité de population,*
- La préservation d'une certaine capacité d'écoulement de la crue à travers le tissu urbain,*
- La réduction de la vulnérabilité des constructions pouvant être autorisées,*
- La diminution des risques de pollution en période d'inondation.*

4 niveaux d'aléas ont été définis à partir de deux critères principaux : la profondeur de submersion et la vitesse du courant. Sur notre site, nous retrouvons deux de ces niveaux, les plus forts :

- Aléas fort (3) : profondeur de submersion supérieure à 2 mètres avec vitesse nulle à faible, ou profondeur de 1 à 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, bande de 300m en arrière des levées.

- Aléas très fort (4) : profondeur de submersion supérieure à 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, ou danger particulier.

4.1- JUSTIFICATION DE LA PROTECTION

En liaison avec le plan de gestion UNESCO (approuvé le 15 novembre 2012 par le préfet), l'Etat s'est engagé à planifier et mettre en œuvre de nouvelles protections réglementaires sur des sites remarquables ou emblématiques. Ces protections se traduisent notamment par la mise en œuvre de classements de site, procédure prévue par les dispositions de la loi du 2 mai 1930 sur les sites et monuments naturels.

La propriété des Madères a été identifiée comme une entité paysagère remarquable, particulièrement représentative de la vallée, s'inscrivant pleinement dans le paysage caractéristique des vals de Loire et de Cisse. Elle a également été le siège d'un des ateliers du peintre O. Debré que le val de la Loire a beaucoup inspiré. En 2006, Monsieur Debré, propriétaire des Madères, a demandé officiellement à l'Etat le classement de cette propriété au titre des sites.

Pour affirmer la reconnaissance du site exceptionnel que représente la propriété des Madères, l'outil de classement apparaît comme le plus approprié au regard de sa qualité paysagère et de son intérêt patrimonial.

Conformément à la politique des sites menée par le Ministère de l'Ecologie rappelée dans la circulaire de 2000, il convient d'actualiser les protections déjà existantes. Cette politique d'actualisation vise notamment le site « Vallée de la Cisse » inscrit à l'inventaire des sites du département d'Indre-et-Loire le 8 décembre 1983.

Ce classement partiel du site inscrit permettra de poursuivre activement le classement des espaces remarquables en y appliquant le niveau de protection approprié.

PRINCIPES DE DÉLIMITATION DU SITE

Le projet de périmètre proposé a pour objectif de révéler l'authenticité et l'intégrité du site. Il met en relief les caractéristiques spécifiques du paysage du Val de Cisse, en incluant une portion représentative de chaque « entité » :

Les vignes sur le plateau,

Le coteau boisé, l'insertion du bâti et l'occupation singulière dans la pente, le patrimoine architectural avec les bâtiments en tufeau et les caves troglodytiques,

Le parc et les jardins en terrasses, les potagers et vergers,

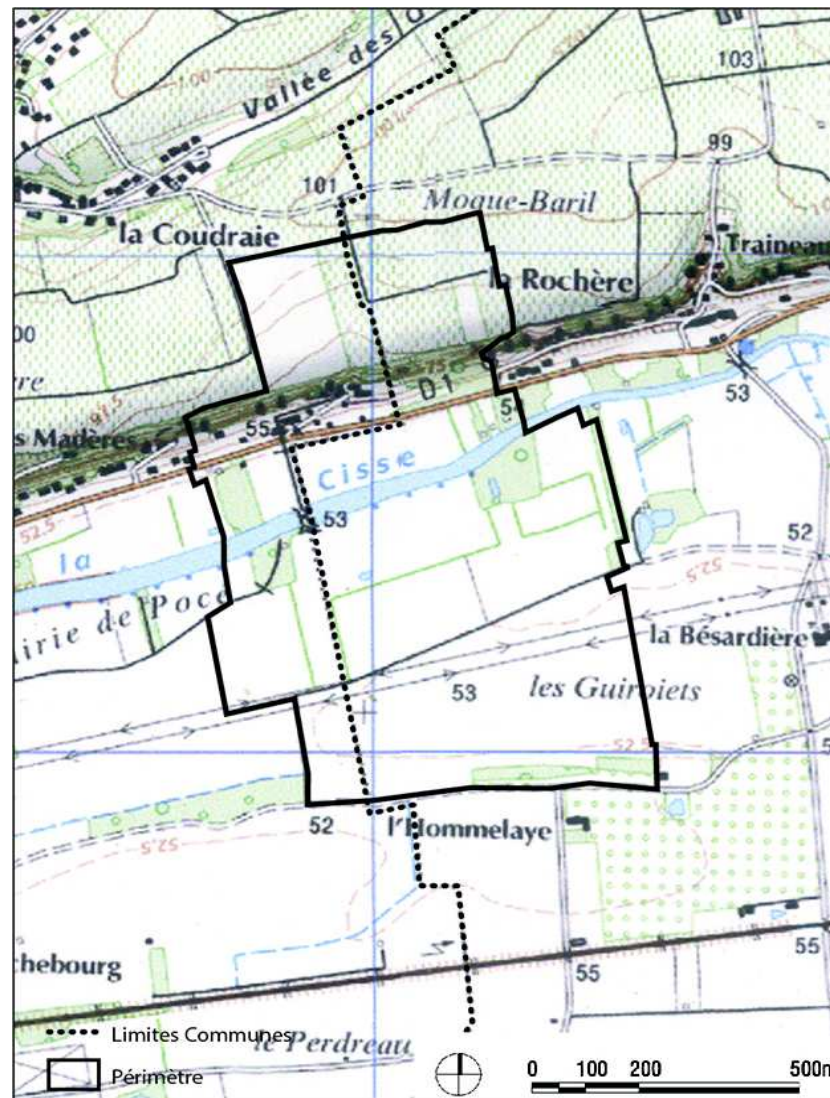
La rivière et sa ripisylve, ainsi que les prés, cultures et haies de la plaine alluviale.

La protection du site s'attache à valoriser le lien particulier qu'entretient la famille Debré avec le domaine des Madères. Robert et Olivier Debré, membres illustres de cette famille, ont su trouver ici calme et concentration et Olivier Debré, a fait de la Loire sa principale muse son lieu d'inspiration.

L'emprise foncière de la propriété préserve une intégrité spatiale qui sert de base à la définition du périmètre proposé.

La mise en scène du paysage du Val générée par le positionnement en promontoire des bâtiments, est illustrée par les panoramas vers la vallée depuis les terrasses et le logis. Les marges et les limites de ces perceptions visuelles ont permis d'affiner les contours du périmètre.

La définition du périmètre au 1/25 000^e, puis au niveau cadastral, nécessite de prendre en compte non seulement les enjeux majeurs que sont les paysages, l'architecture, les marques de l'histoire ou les perceptions visuelles (définis par l'étude paysagère), mais aussi les critères liés aux évolutions de l'urbanisation alentour. Le but n'étant pas de figer le site, mais de lui réserver un développement fondé sur le respect de ses valeurs patrimoniales, naturelles et paysagères.





Description :

Le plateau, La limite Nord :

Le périmètre inclut les deux grandes parcelles de vignes sur le plateau et reprennent les limites foncières actuelles de la propriété.

Ces deux grandes portions carrées, de part et d'autre de la limite communale, présentent une forme atypique en comparaison du découpage parcellaire linéaire et étroit des vignobles alentours. Sur le cadastre napoléonien, ces larges étendues de vignes étaient traversées d'allées rectilignes et plantées. Aujourd'hui, l'allée Nord/Sud (qui constitue la frontière communale) est accompagnée en partie d'un double alignement d'arbres fruitiers, et les limites Ouest et Nord/Ouest des parcelles sont marquées par des haies. Ces plantations créent des événements visuels dans le paysage « sans limites » du plateau.

Le coteau, La limite Ouest :

Entre les vignes et la route (RD1) le coteau présente trois types d'occupations. Au Nord, la pente est importante et les boisements occupent tout l'espace. A mi-hauteur une plate-forme creusée dans la pente, correspondant au « chemin protohistorique », accueille les constructions. Les jardins, potagers et vergers, s'étendent en contrebas jusqu'à la route.

Le périmètre intègre l'ensemble construit des Madères, soit :

- Le bâtiment principal,
- La fuye (ou pigeonnier),
- Les « caves en roc » et habitations troglodytiques,
- La chapelle,
- L'ensemble des bâtiments d'entrée,
- Le pavillon Ouest (ainsi que son extension de facture contemporaine),
- L'ensemble troglodytique situé sur la parcelle contigu à celle du pavillon Ouest
- Le petit bâtiment dans le verger,
- Le pont sur la Cisse,
- Les murs de soutènements et murs d'enceinte.

Le périmètre suit sur quelques mètres la lisière du boisement du coteau et descend la pente vers la route, incluant plusieurs parcelles en bordure de route, dont celle comprenant le pavillon Ouest. Même si cette parcelle ne fait pas aujourd'hui partie de la propriété foncière de la famille Debré, les recherches historiques confirment qu'elle était autrefois incluse au domaine. Le pavillon implanté sur la parcelle apparaît sur le

plan du Cadastre Napoléonien de 1817, il a fait récemment l'objet d'une extension de facture contemporaine (toiture et façade partiellement en zinc). L'implantation respectueuse de la pente, la volumétrie et l'aspect de ce nouveau bâtiment démontrent qu'une architecture contemporaine peut tout à fait s'accorder avec le bâti traditionnel.

Le coteau, La limite Est :

Jusqu'à la route, la limite proposée suit la propriété foncière de la famille Debré. Le périmètre inclut la chapelle ainsi que le mur d'enceinte qui parcourt la pente de haut en bas. Cette frontière constitue la fin de l'extension Ouest de l'urbanisation de Noizay.

L'aspect fortement boisé de ce secteur est dû successivement à la végétation du coteau, au double alignement de tilleuls en perspective de la chapelle, et aux grands arbres du parc.

Les Varennes, Au Sud de la RD1 :

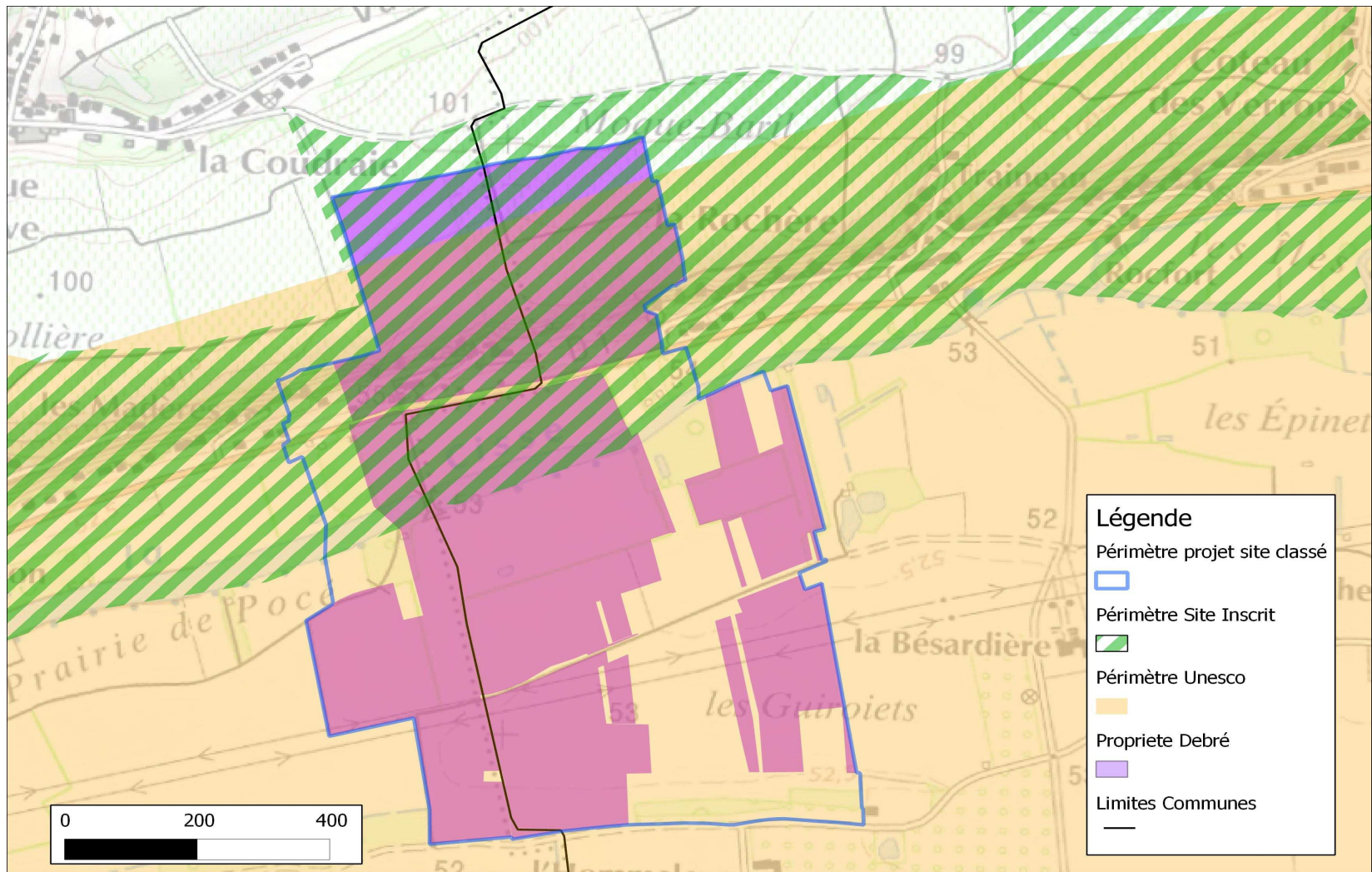
La limite du périmètre proposé descend à travers les prés cadrés de grandes haies vers le chemin agricole entre le hameau de Richebourg et le lieu-dit L'Hommelay qui forme la limite Sud du périmètre.

D'une façon générale, le périmètre dans la plaine inclut les jardins potagers en contrebas de la route, une portion représentative de la rivière Cisse et de sa ripisylve, les prés, champs et les « écrans » visuels formés par les cordons boisés caractéristiques des Varennes d'aujourd'hui.

A l'exception d'une bande isolée à l'Est, La propriété foncière de la famille Debré est comprise dans le périmètre ainsi que d'autres parcelles de différents propriétaires imbriquées dans la première afin de maintenir la cohérence paysagère du site.

Nous noterons que la ligne électrique traverse actuellement la partie Sud du périmètre proposé, mais qu'ERDF a pour projet son enfouissement.

Sont exclus du périmètre : la ferme de l'Hommelay (au Sud), le pavillon et le hangar agricole (à l'Est)



5- PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PÉRIMÈTRE

5.1- SURFACES

Le périmètre proposé est situé à l'Est de la commune de Vernou-sur-Brenne et à l'Ouest de la commune de Noizay, il inclut la limite communale.

La quasi-totalité de la propriété foncière de la famille Debré est incluse dans le site classé et les frontières du périmètre en suivent sensiblement les limites.

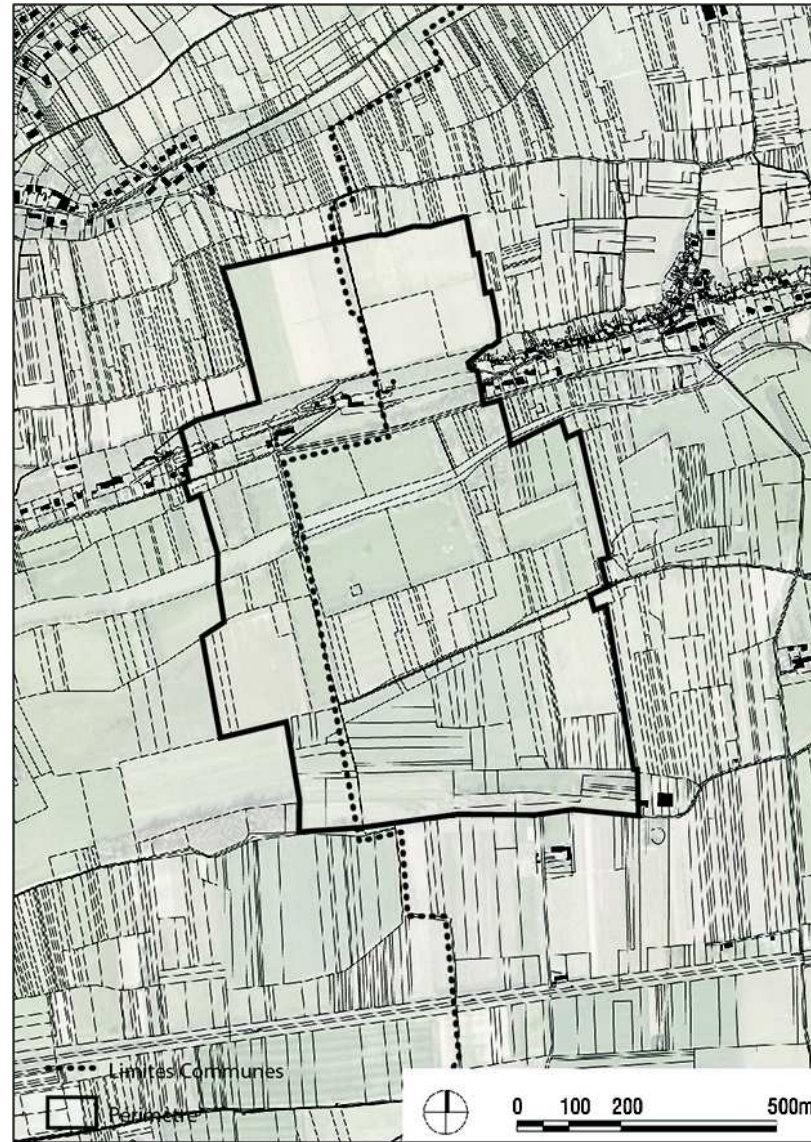
(A titre indicatif, la surface de la propriété foncière de la famille Debré est d'environ 53,70 Ha.)

communes	Surface communale (hectares)	Surface du site classé (hectares)	Site classé par rapport à la surface communale (%)
<i>Vernou-sur-Brenne</i>	<i>2 600 ha</i>	<i>22,36 ha</i>	<i>0,86 %</i>
<i>Noizay</i>	<i>1 800 ha</i>	<i>50,42 ha</i>	<i>2,8 %</i>
<i>Surface totale</i>		<i>72,78 ha</i>	

Périmètre : 4 169 ml

Le site classé inclut :

- *dans la partie Nord du périmètre proposé :*
 - o *Une partie du Site Inscrit : « Vallée de la Cisse (Commune de Vernou-sur-Brenne) » (Date de l'arrêté : 08/12/1983)*
 - o *Une partie du Site Inscrit : « Vallée de la Cisse (Commune de Noizay) » (Date de l'arrêté : 08/12/1983)*
- *La majeure partie du périmètre proposé est comprise dans le périmètre UNESCO, mise à part une portion de parcelles de vignes, au Nord qui sont positionnées dans la « zone tampon ».*



5.2- PÉRIMÈTRE DÉTAILLÉ

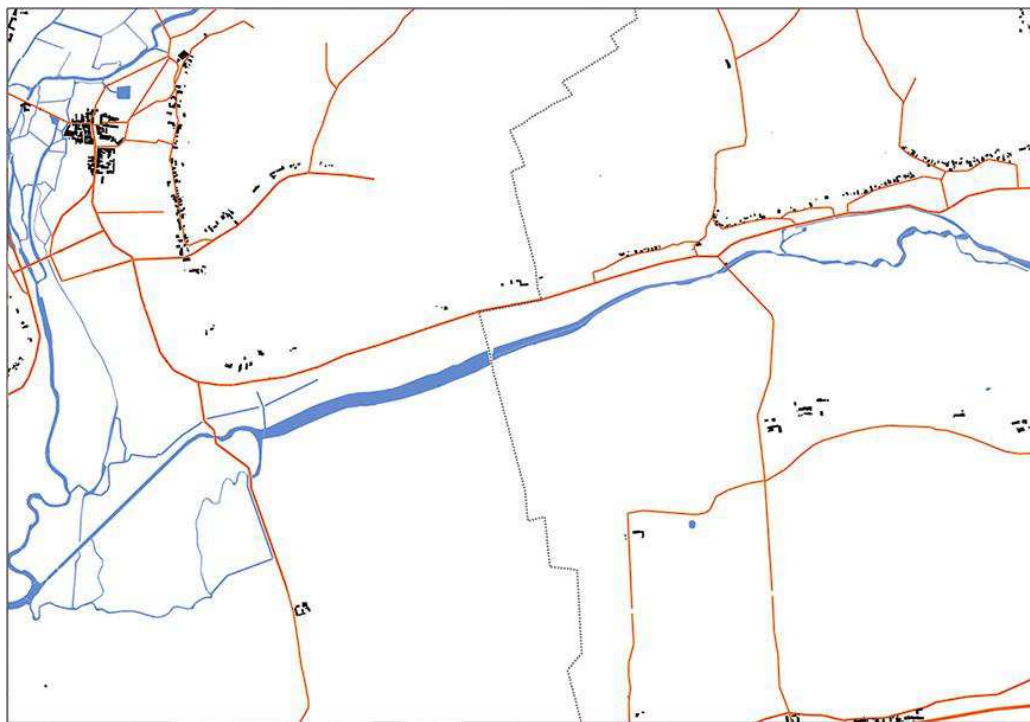
En partant depuis la limite Nord du site, le point de départ est situé sur la limite communale entre Vernou-sur-Brenne (à l'Ouest) et Noizay (à l'Est), dans les parcelles de vignes, en tournant dans le sens inverse des aiguilles d'une montre :

Commune de Vernou-sur-Brenne :

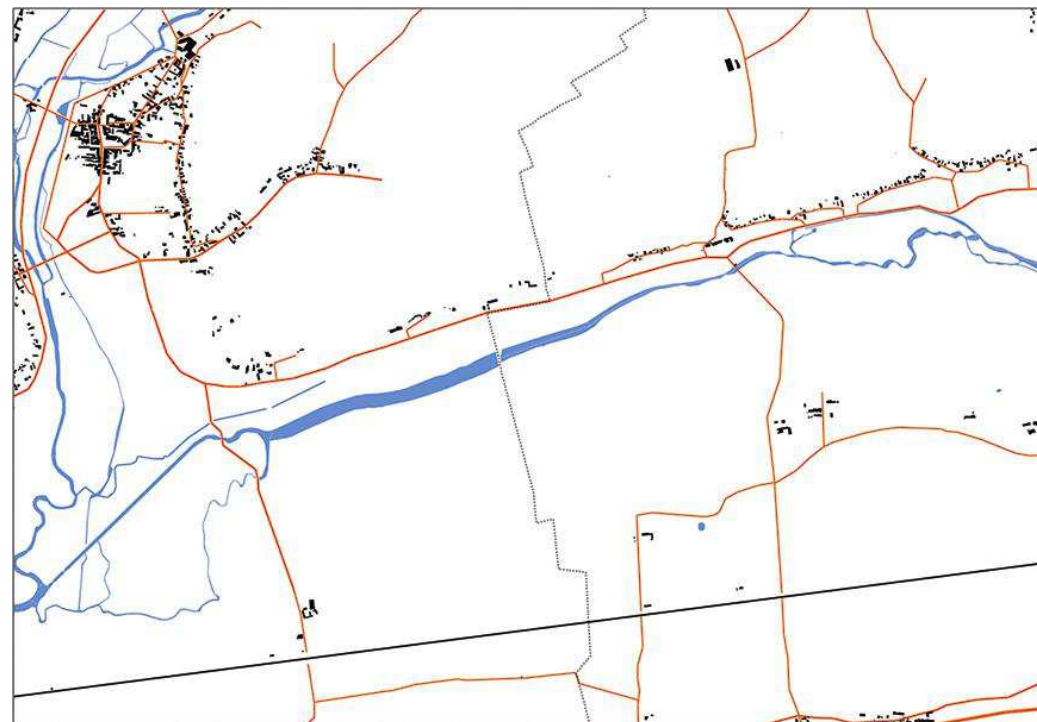
- La limite Nord de la parcelle AK n°200,
- La limite Ouest de la parcelle AK n°200,
- vers l'Ouest, La limite Nord de la parcelle AK n°337,
- La limite Nord de la parcelle AK n°336,
- La limite Nord de la parcelle AK n°216,
- La limite Nord de la parcelle AK n°217,
- Les limites Ouest des parcelles AK n°217, 218, 219,
- De l'angle Sud/Ouest de la parcelle AK n°219, à l'angle Nord/Ouest de la parcelle AK n°220,
- La limite Ouest de la parcelle AK n°220,
- Traversée de la Route Départementale N°1, de l'angle Sud/Ouest de la parcelle AK n°220, jusqu'à l'angle Nord/Ouest de la parcelle H n°167,
- la limite Ouest de la parcelle H n°167,
- les limites Sud (en partie) des parcelles H n°167 et 168,
- la limite Ouest de la parcelle H n°522,
- Traversée de la rivière Cisse, de l'angle Sud/Ouest de la parcelle H n°522, jusqu'à l'angle Nord/Ouest de la parcelle H n°503,
- Vers l'Ouest, les limites Nord des parcelles H n°513, 512,511,
- La limite Ouest de la parcelle H n°511,
- Vers l'Est, la limite Nord de la parcelle H n°517,
- Vers le Sud, la limite Est de la parcelle H n°517,
- Vers l'Est, le long du bord Nord du chemin rural n°117 (dit Chemin des Poulains), les limites Sud des parcelles H n°518, 247, jusqu'à la limite communale de Noizay.

Commune de Noizay :

- Vers l'Est, le long du bord Nord du chemin rural n°117 (dit rue de l'Homelaye), les limites Sud des parcelles OE N°875, 878, 880,
- Vers le Nord, la limite Ouest de la parcelle OE n°732,
- La limite Sud de la parcelle OE n°680,
- Vers le Nord, La limite Ouest de la parcelle OE n°680,
- Vers l'Ouest, la limite Sud de la parcelle OE n°664,
- Vers le Nord, la limite Ouest de la parcelle OE n°664,
- Une ligne fictive traversant le chemin rural N°56 (dit chemin de la prairie de Pocé), jusqu'à l'angle Sud/Ouest de la parcelle OE n°663,
- Vers l'Est, le long du bord Nord du chemin rural N°56, la limite Sud de la parcelle OE n°663,
- Vers le Nord, la limite Est de la parcelle OE n°663,
- Vers l'Ouest, la limite Nord de la parcelle OE n°663, jusqu'à
- Vers le Nord, la limite Ouest de la parcelle OE n°592,
- Vers l'Est, la limite Nord des parcelles OE n°592 et 593, jusqu'à
- Vers le Nord, la limite Ouest de la parcelle OE n°547,
- Vers l'Ouest, la limite Sud de la parcelle OE n°549,
- Vers le Nord, la limite Ouest de la parcelle OE n°549,
- Vers l'Ouest, le long de la rive Sud de la rivière Cisse, jusqu'à l'angle Nord/Est de la parcelle OE n°558,
- Une ligne fictive traversant la rivière Cisse, jusqu'à l'angle Sud/Est de la parcelle AO n°181,
- Vers le Nord, la limite Est de la parcelle AO n°181,
- Vers l'Ouest, la limite Nord de la parcelle AO n°181, jusqu'à
- Une ligne fictive traversant la Route Départementale N°1, jusqu'à l'angle de la parcelle AO n°4,
- Vers le Nord, la limite Est des parcelles AO n°4, 2, 275,
- Vers l'Est, la limite Sud de la parcelle AB n°469,
- Vers le Nord, la limite Est de la parcelle AB n°469,
- Vers l'Ouest, la limite Nord de la parcelle AB n°469, jusqu'à la limite communale de Vernou-sur-Brenne



Cadastral Napoléonien (1816/1817)



Carte d'état-major (1825/1866)

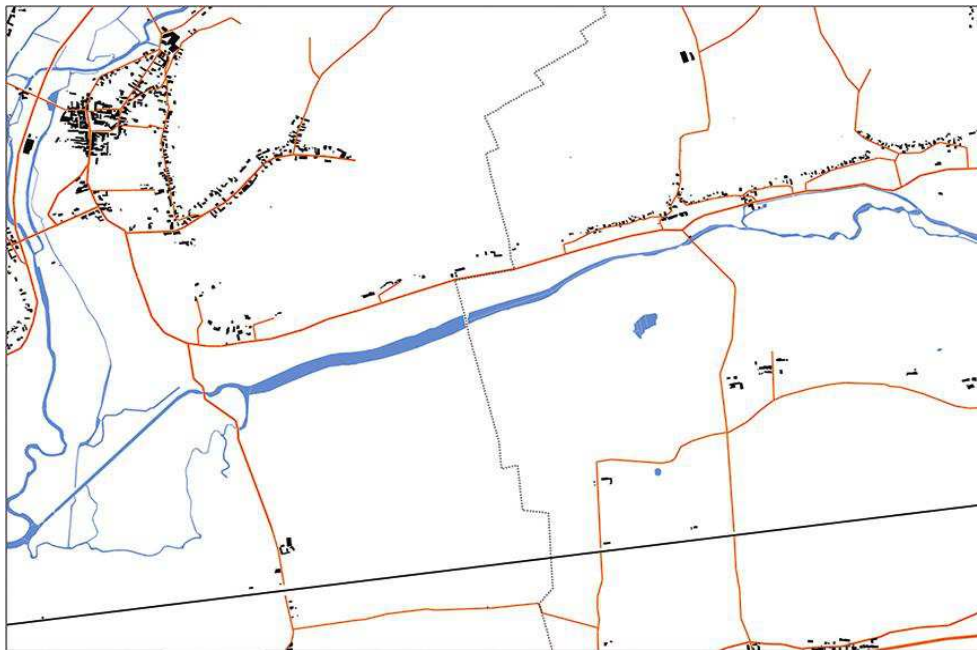
6.1- DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

Même si ce paysage témoigne d'une harmonie préservée, il n'en reste pas moins un territoire en évolution, et certaines mutations minimes peuvent peu à peu brouiller la lecture du site. Le projet de classement doit permettre d'identifier et de maîtriser les transformations du paysage afin de préserver son identité fondamentale.

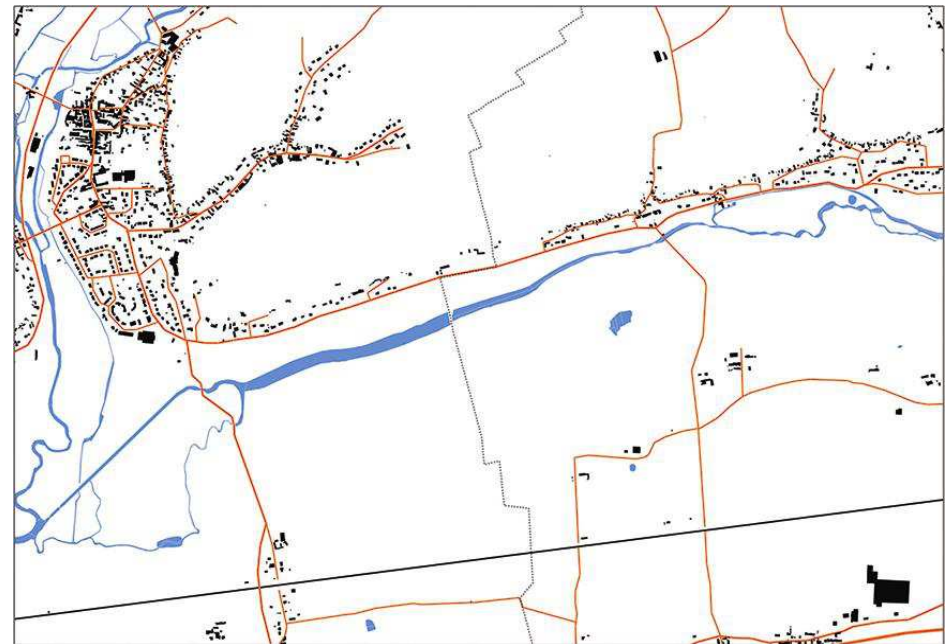
En juxtaposant les cartographies à différentes périodes, on constate les évolutions sensibles du bâti et des infrastructures routières. On observe ainsi que les liaisons routières sont restées sensiblement les mêmes entre 1810 et aujourd'hui, les chemins ruraux se transformant peu à peu en routes carrossables.

L'agglomération de Vernou s'est largement développée jusqu'aux rives de la Brenne et le long de la RD1, en liaison avec Noizay.

Les hameaux dans les Varennes correspondent essentiellement à d'anciennes fermes et ont peu évolués depuis 1810/1830 (Cadastré Napoléonien), mis à part le « village » de Richebourg qui s'est développé autour de l'ancienne gare, de part et d'autre de la voie ferrée.



1956



2012



1949



2012

La densification du bâti le long du coteau

Au cours du temps, on observe un développement urbain le long du coteau, tout d'abord dans la proximité des habitations troglodytiques, puis depuis 1960, sur les terrains compris entre ces dernières et la route.

Nous noterons que de part et d'autre de la propriété, les parcelles en limite Nord de la route ont tendance à être de plus en plus construites et aujourd'hui un continuum de constructions occupe un ruban exigu compris entre le pied du coteau et la RD 1. Depuis peu, la bande située en contre-bas des constructions, traditionnellement occupée par des jardins et vergers, accueille aujourd'hui des pavillons. Même s'ils imitent la volumétrie des bâtiments traditionnels, leur positionnement rompt avec l'implantation historique du bâti et les matériaux utilisés sont standardisés et industriels. Cela a pour effet de créer une dichotomie et participe à la banalisation des paysages.

Un atelier d'artiste sur la propriété des Madères

La famille Debré souhaite faire construire sur la propriété un atelier d'artiste et/ou une maison de famille d'une surface de 150 à 200m², afin de faire perdurer la création au domaine des Madères.

Le bâti des Madères constitue une réponse remarquable d'implantation de ses éléments constitutifs dans le paysage du Val de Cisse. La question d'un projet d'une nouvelle construction doit être tout autant exemplaire tant au niveau du choix de l'implantation que dans sa forme et ses matériaux.

L'occupation des Varennes

Le paysage des Varennes a peu changé dans son occupation, cependant on constate l'augmentation des parcelles boisées et « l'épaississement » des haies qui ont tendance à refermer peu à peu les perceptions visuelles dans la plaine agricole.

D'un point de vue général, le couvert végétal accentue les caractéristiques du site : boisements sur le coteau et la ligne de crête, alignements d'arbres ou ripisylves le long de la Cisse. Cependant, on observe une évolution au cours du temps, avec peu à peu une « fermeture végétale » des perspectives visuelles dans la plaine alluviale et l'implantation de peupleraies sur les espaces agricoles.

La transmission de génération en génération du danger lié au risque d'inondation et plus récemment l'application du PPRI ont limité les constructions dans la plaine.

Les terrains soumis au PPRI et intégrés au périmètre de classement sont classés en zone A3a.

Sont interdits toutes constructions, ouvrages, installations, travaux, exploitations des terrains à l'exception de ceux admis aux articles 2 et 3 du PPRI Val de Cisse.

Sont admis (liste indicative et non exhaustive) :

- pour les biens et activités existants : les travaux d'entretien, l'extension des constructions*
- pour les constructions et installations nouvelles : les abris ouverts pour les animaux, les châssis démontables, les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou bien des activités de loisirs, les clôtures entièrement ajourées. Elles devront résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation (niveau égal aux plus hautes eaux connues).*
- pour les ouvrages et travaux : remblais et endiguement de protection des lieux urbanisés, aménagements paysagers non susceptibles d'avoir un effet négatif sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.*
- pour l'exploitation des terrains : les cultures, vergers, haie, prairies.*
- Les plantations d'arbres doivent être constituées d'arbres espacés d'au moins 7 mètres. Les arbres de haute tige doivent être élagués au-dessous des plus hautes eaux connues et les sols entre les arbres doivent être bien dégagés.*

Autre mutation importante : l'implantation de la voie ferrée (construite vers 1845) et d'une ligne électrique (existante sur la photo aérienne de 1949) qui traversent la vallée et « tirent » des horizontales repérables par la ponctuation régulière des caténaïres et des pylônes. Cet élément constitue un enjeu important dans l'objectif d'un classement. Or, ERDF a pour projet d'enfourer cette ligne Haute Tension.

6.2- ORIENTATIONS DE GESTIONS PROPOSÉES

La propriété des Madères constitue un ensemble paysager patrimonial remarquable et cohérent à préserver.

Cependant, même si le site compris dans le projet de périmètre ne subit pas de pressions particulières (notamment en ce qui concerne les extensions urbaines visibles sur les terrains jouxtant la propriété), il n'en reste pas moins en évolution et ce processus doit se faire en préservant son authenticité et son intégrité.

Afin d'assurer la pérennité et la mise en valeur de ce site, il convient de préciser que chaque projet nouveau doit être en cohérence avec son territoire et étudié au cas-par-cas. C'est pourquoi il est important de présenter ici les principales orientations de gestion afin de confirmer la valeur paysagère de cette portion de territoire et d'encourager l'exemplarité des évolutions futures.

Il est nécessaire de rappeler que « Dès lors que le classement d'un site est prononcé par décret en Conseil d'Etat et qu'il est transposé comme servitude d'utilité publique dans le document local d'urbanisme, les travaux modifiant l'état des lieux sont soumis à autorisation spéciale. »

« Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ; celle-ci en fonction de la nature des travaux est soit de niveau préfectoral ou soit de niveau ministériel. En site classé, le camping et le caravaning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdits. »

La gestion du couvert végétal

La dominante végétale caractérise l'ensemble du site et lui confère un aspect harmonieux et «naturel». Les perceptions visuelles sont fortement cadrées par cette végétation qui vient aussi souligner les grandes structures de l'organisation spatiale. Cependant, il s'agit d'organismes vivants ayant des développements et des durées de vie variables, c'est pourquoi les différentes typologies végétales en place méritent des gestions distinctes et des traitements particuliers. D'une façon générale, un entretien régulier et un suivi du patrimoine végétal est à souhaiter afin de ne pas laisser les arbres se dégrader.

- Les haies sur le plateau :

Le double alignement d'arbres fruitiers vient souligner l'allée Nord/Sud qui traverse les larges parcelles de vignes du plateau. Un cordon de haies cadre cette portion du domaine et marque la limite de propriété. L'entretien et la régénérescence peu à peu de ces bandes végétales aujourd'hui clairsemées et présentant un aspect vieillissant, permettrait de conserver cette particularité et de préserver une diversité végétale dans les grandes étendues ouvertes du vignoble.

- Les boisements du coteau :

Le coteau boisé est un élément majeur du paysage du Val de Cisse ; il constitue un horizon cadrant les perceptions visuelles lointaines depuis la plaine. Le boisement du coteau forme un ensemble cohérent et compact sur l'ensemble du site des Madères, contrairement à ce que l'on peut observer de part et d'autre du domaine (parcelles défrichées ou éclaircies à l'arrière des maisons disposées sur le coteau).

Il s'agit donc de maintenir l'aspect homogène de ce boisement, et de ce fait il convient de proscrire les coupes à blanc, en privilégiant les abattages ponctuels ou sélectifs lors des travaux d'entretien.

Il est nécessaire de contrôler les boisements au-dessus des caves, car les racines des arbres devenu trop grands peuvent endommager et fragiliser la structure tendre de la roche et entraîner des infiltrations. Un entretien régulier est donc à prévoir, en privilégiant le maintien d'un taillis plutôt que de laisser grandir les arbres. Pour tout conseil, les propriétaires peuvent consulter le syndicat des cavités 37.

- Les grands alignements d'arbres :

Les alignements et mails d'arbres sont représentatifs des propriétés autour des maisons de maîtres. Ils contribuent à une certaine « mise en scène » du bâti et accompagnent les différents parcours et ambiances.

Le remplacement de grands arbres constitue toujours un sujet délicat mais néanmoins nécessaire pour maintenir l'identité du lieu. C'est pourquoi il paraît important d'étayer toute modification par un diagnostic phytosanitaire préalable qui déterminera les mesures à prendre (soins, tailles, élagage, abatage, type de renouvellement ...).

Toutefois, le cas-par-cas s'impose et quelques pistes peuvent être tracées :

- La grande allée de tilleuls, depuis la route vers le bâtiment principal :

Continuer l'action déjà menée par la famille Debré, à savoir le renouvellement ponctuel, à quelques années d'intervalle, de 3 ou 4 arbres de même essence, en fonction de l'état de délabrement.

- Le mail, menant de la terrasse principale vers la chapelle :

Une taille d'entretien semble sans doute nécessaire et, dans le cas d'un renouvellement, la solution choisie devra maintenir l'aspect de la structure végétale boisée en continuité du coteau et l'accompagnement de la perspective vers la chapelle.

- Les tilleuls, sur la terrasse principale :

Le double alignement est composé de tilleuls fortement taillés qui reconstituent une volumétrie intermédiaire entre le bâtiment et les espaces boisés ; ils créent un « filtre » entre la cour principale et l'ouverture visuelle vers le paysage de la vallée.

La rangée Sud du mail est positionnée à proximité de la balustrade et met en péril l'ouvrage maçonné du mur de soutènement, c'est pourquoi il est envisageable de supprimer cette ligne d'arbres. Il est possible d'envisager le maintien d'un seul alignement à distance du mur de soutènement dans le prolongement de la façade et

un renouvellement impose de choisir un cultivar du genre Tilla, plus approprié à accepter une taille très régulière.

- Les Marronniers, entre la route et le pont sur la Cisse :

Ce double alignement suit la limite communale et accompagne l'accès à la rivière.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement, un changement radical peut être envisagé, en réfléchissant à l'implantation d'une essence plus appropriée aux terrains humides.

- Le parc :

Le parc comprend plusieurs grands arbres. Un entretien ponctuel et un suivi permettrait de valoriser et préserver ce patrimoine végétal : suppression des bois morts et tailles...

La limite entre la propriété et la RD1 est marquée par le mur d'enceinte, qui est lui-même doublé par une haie d'essences diverses et inappropriées (bambous, prunus...) ayant pris de l'ampleur. L'opacité générée par cette haie mériterait d'être éclaircie en privilégiant la suppression progressive des espèces arbustives proches du mur de façon à permettre aux arbres de haute tige de se développer. Cela aurait pour effet de rétablir des transparences, tout en valorisant la présence de grands arbres au sein du parc.

- Les « cordons » végétaux dans la plaine agricole :

Historiquement, les varennas n'étaient pas aussi végétalisées qu'aujourd'hui. Aux abords de la Cisse, les haies qui encadrent les prés étaient autrefois taillées régulièrement pour fournir du bois de chauffe. Aujourd'hui, cet entretien n'étant plus effectué, elles se sont peu à peu épaissies créant des filtres visuels qui, depuis la terrasse des Madères ponctuent le panorama de plans successifs.

Il est important d'éviter toute opacité et de préserver la transparence de ces limites végétales aux essences variées par une taille régulière qui pourrait être associée à une gestion du bois de chauffe, par exemple.

Il est recommandé de préserver les parcelles de l'enfrichement, de proscrire l'implantation de boisement du type « Peupleraies.

La gestion des espaces agricoles

L'agriculture constitue la composante principale du paysage du Val de Cisse, et le domaine des Madères témoigne d'une organisation spatiale exemplaire autour d'un domaine agricole et rural (écuries, prairies, potagers vignes...).

Que ce soit sur le plateau (vignoble), dans la vallée (prairies et champs cultivés), ou à proximité des habitations (potagers, vergers), il est essentiel de veiller à la pérennité des espaces agricoles. Toutes mesures visant à faciliter le maintien des exploitations dans le respect des traditions doivent être encouragées.

- Le vignoble :

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Vouvray laisse présager leurs maintiens. Dans les deux grandes parcelles au Nord, les allées formant une croix soulignent les axes du domaine viticole de la propriété des Madères et affirment sa particularité par rapport aux étroites parcelles environnantes. Ce tracé doit être maintenu.

- Prairies et cultures :

Le champ de débordement de la Cisse s'étend de part et d'autre de la rivière, jusqu'à la route au Nord, et jusqu'au chemin agricole menant à la Chanterie au Sud. Sur cet espace traditionnellement occupé par des prés et des herbages, devrait être maintenu une activité de pâture ou de production de foin.

Plus au Sud, s'étendent les champs cultivés, où se déploient diverses cultures traditionnelles (céréales, maïs, tournesol...). Le maintien de ce type d'agriculture est à encourager, cependant, sur ce secteur, il n'est pas souhaitable d'installer des cultures sous serres, qui modifieraient amplement les perceptions du site.

- Potagers et vergers :

Dans le Val de Cisse, des jardins potagers et de petits vergers sont traditionnellement implantés au pied du coteau, proche des logements, dans la bande comprise entre les habitations et la rivière. Le périmètre inclut plusieurs de ces espaces encore préservés en contrebas de la route. Nous noterons notamment sur le domaine des Madères la présence d'un carré de verger, clos de murets et présentant de vieux arbres palissés méritants taille et entretien, voire un remplacement progressif.

Ce type de culture vivrière, de proximité et peu consommateur d'espace fait aujourd'hui l'objet d'une reconnaissance nouvelle qui mérite d'être valorisée tout en préservant l'aspect authentique. C'est pourquoi il est souhaitable que les cabanons et les clôtures soient le plus simple possible, notamment le long de la RD1. Le bois et les simples grillages sur piquets de bois semblent appropriés pour maintenir l'aspect rural de ces espaces.



Il est nécessaire de limiter l'encombrement visuel dans les cônes de vue représentés sur la carte. Ainsi les nouvelles constructions sont à proscrire, les végétaux ne doivent pas bloquer les vues offertes. Les nouvelles implantations doivent être réalisées en conséquence. La végétation actuelle pourra être traitée en fonction du cas :

- dans le maintien de la situation existante
- par un allègement de l'existant (suppression de bosquet, éclaircies des haies ou taille et émondage des haies).

La gestion des éléments bâtis et de leurs abords

Le territoire du Val de Cisse est contraint par la topographie et les débordements de l'eau, laissant peu de place aux constructions mais offrant des lieux d'exception ouverts sur la vallée. Dans un premier temps les constructions ont occupé les coteaux avec des habitations troglodytiques, puis se sont développées à l'extérieure sur les terrasses, le long du « chemin protohistorique », dans la continuité des caves ou à côté.

Le Domaine des Madères constitue une réponse remarquable d'implantation de ces éléments constitutifs (terrasses, allées, constructions) dans le territoire, et offre une représentation caractéristique de l'architecture des maisons de maitres et du bâti traditionnel.

Les interventions sur les bâtiments existants doivent respecter les dispositions, volumétries, matériaux de construction et les savoir-faire traditionnels de façon à maintenir et préserver les caractéristiques architecturales du domaine. Ces principes sont valables pour l'ensemble des éléments construits : caves, bâtiments, murs de soutènement, clôtures, etc...

Depuis peu, les espaces situés en contre-bas des maisons, se construisent. Et aujourd'hui on constate, de part et d'autre des Madères, un continuum de constructions qui occupe la bande exigüe utilisée traditionnellement par les jardins, comprise entre le pied du coteau et la route. L'emprise du périmètre proposé crée une enclave préservée dans ce linéaire de constructions nouvelles au pied du coteau.

Dans le projet de périmètre protégé, les terrains n'ont pas de vocation à la construction. Cependant, la famille Debré a fait part de sa volonté de construire un atelier d'artiste et/ou une maison de famille, afin de faire perdurer la création sur le domaine des Madères.

La proposition de sites d'implantation et d'orientation pour ce projet déborde légèrement du cadre de l'étude préalable à la mise en œuvre d'une procédure de classement, mais l'importance du futur projet nécessite un peu plus que les orientations de gestion demandées et la question posée par une nouvelle construction nécessite une réponse exemplaire tant au niveau du choix de l'implantation que dans sa forme et ses matériaux.

Un atelier d'artiste sur la propriété des Madères

Conformément à ce qui a été décrit plus haut, il est exclu de construire ailleurs que sur la terrasse face aux caves troglodytiques, à l'ouest du domaine, qui constitue le seul lieu apte à recevoir une construction d'environ 150 à 200m². Actuellement occupée par quelques arbres fruitiers et potagers, cet élargissement du « chemin protohistorique » présente une plate-forme d'environ 138m de longueur, et une largeur comprise entre 14 et 18m. L'une des grottes est habitée par le gardien.

L'implantation d'une piscine a été aussi évoquée sur cet emplacement, et a mise en œuvre d'un tel ouvrage devra respecter les conditions paysagères du lieu. Une piscine enterrée de petite taille peut être envisagée si elle ne met pas en péril le soutènement de la terrasse et si elle ne comporte pas d'abris ou de couverture disgracieuse.

Quelles formes, quels matériaux ?

Les constructions traditionnelles empruntent des matériaux provenant de la région telle la pierre ou l'ardoise.

L'exemple de l'extension sur la parcelle Ouest (toiture et façade partiellement en zinc) démontre que le contemporain peut tout à fait s'accorder avec des maisons tourangelles.

La tentative de refaire de l'ancien avec des matériaux modernes n'est pas une réussite, et les nouvelles maisons le long de la RD1 le montre bien. Par contre, l'emploi de matériaux traditionnels est tout à fait envisageable et pourquoi pas même la construction à l'identique d'une bâtisse ancienne, bien qu'il nous semble qu'un bon projet est un projet de son époque.

Quoi qu'il en soit, le projet (intégration, implantation, forme, matériaux, volumes) devra être étudié dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre par une équipe de concepteurs (architecte et paysagiste), avec comme objectif l'harmonie de la relation du bâti avec son contexte, qui ici est indéniablement à mettre en valeur et à respecter.



L'extension de la propriété voisine

Solution 1 :

A l'extrémité Est de la terrasse (au-dessus de l'entrepôt) devant la cave ouverte.

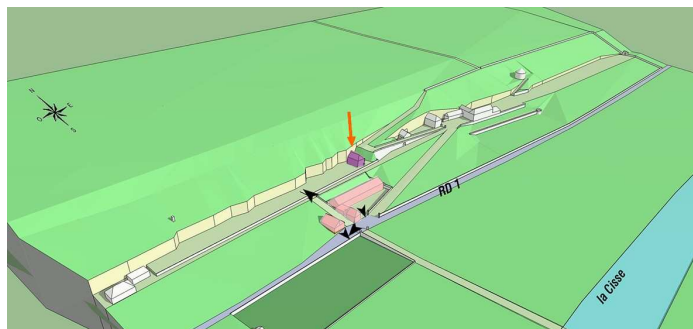
Avantage : cette solution présente une très bonne insertion paysagère d'une future construction :

- car le coteau abrupt au droit de la terrasse, reprend de l'aisance et vient fermer la terrasse ;
- que le futur bâti se trouve dans la continuité des communs dans la pente.

L'accès est facile. Un petit portail permet d'accéder directement depuis l'allée à flanc de coteau.

La grotte existante semble assez large et longue. Sa surface participera à la demande du maître d'ouvrage.

Inconvénients : une zone de rétention d'eau de ruissellement et pluviale se situe à l'extrémité de la terrasse au pied du coteau.



Solution 2 :

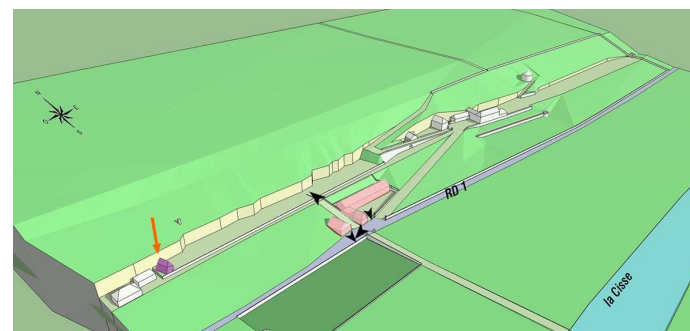
A l'extrémité Ouest de la terrasse au droit d'une grotte.

Avantages : Cette partie est assez éloignée de la maison familiale (meilleure intimité) et ne comporte pas de surface de stockage d'eau.

Inconvénients : Il y a plusieurs petites grottes, il s'agira de vérifier leur dimension et la possibilité de les relier entre elles.

Sa situation est assez éloignée du chemin montant. Il faudra emprunter la terrasse pour atteindre la future construction en respectant les normes handicapées : il y a un risque de dégradation de l'aspect charmant actuel.

L'insertion dans le site nécessite la plantation de végétaux (reconstitution d'un verger + haie libre légèrement en contrebas de la terrasse).



ÉLÉMENTS BIBLIO, SOURCES DOCUMENTAIRES

- Merci à Mr Patrice Debré et Mr Adrien Debré
- Naissance d'Un Bourg Ligérien au Cœur de la Touraine – Vernou-sur-Brenne - 2005
J.Hélène Vagnini-Plot
- Noizay au Fil du Temps... – 2000
C. Boureau / J. Lecoq / S. Pointeau – Editions Collectif Association Noizay
- Catalogue de l'exposition : Olivier Debré – Signes-paysages / Grands Formats
(du 6 sept.2009 au 25 avril 2010)
- Sites et Monuments du Val de Loire (1977/1986)
Denis Jeanson
- Typologie paysagère de la vallée de la Loire
DIREN Centre –Alain Mazas, Paysagiste DPLG
- Identification des Paysages Emblématiques du Val de Loire dans le Périmètre du Patrimoine Mondial de L'UNESCO
Agence Folléa-Gautier, paysagistes DPLG – urbanistes – DIREN Centre – DRAC Centre
- Val de Loire – Patrimoine Mondial de l'UNESCO – Projet de Plan de Gestion
(Version mai 2011)
- Géosciences N°12 décembre 2010 – La Loire agent géologique
- PPRI du Val de Cisse
- PLU en cours de Vernou-sur-Brenne
- PLU de la Commune de Noizay
- DREAL Centre - www.centre.developpement-durable.gouv.fr
- STAP 37 - www.sdap-37.culture.gouv.fr
- DDT 37 - www.indre-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr
- IGN – Carte topographique TOP 25 – www.ign.fr
- IGN – Photos aériennes anciennes – www.ign.fr
- GOOGLE EARTH – vues aériennes
- Cadastre Vernou-sur-Brenne et Noizay – www.cadastre.gouv.fr
- GEOPORTAIL – www.geoportail.fr
- Atlas des patrimoines – <http://atlas.patrimoines.culture.fr>
- <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>
- Site officiel de Vernou-sur-Brenne – www.vernou-sur-brenne.fr
- Site officiel de Noizay – www.noizay.net
- Site officiel du Val de Loire Patrimoine Mondial - www.valde Loire.org

CARTOGRAPHIE HISTORIQUE



Carte de Cassini (1760)



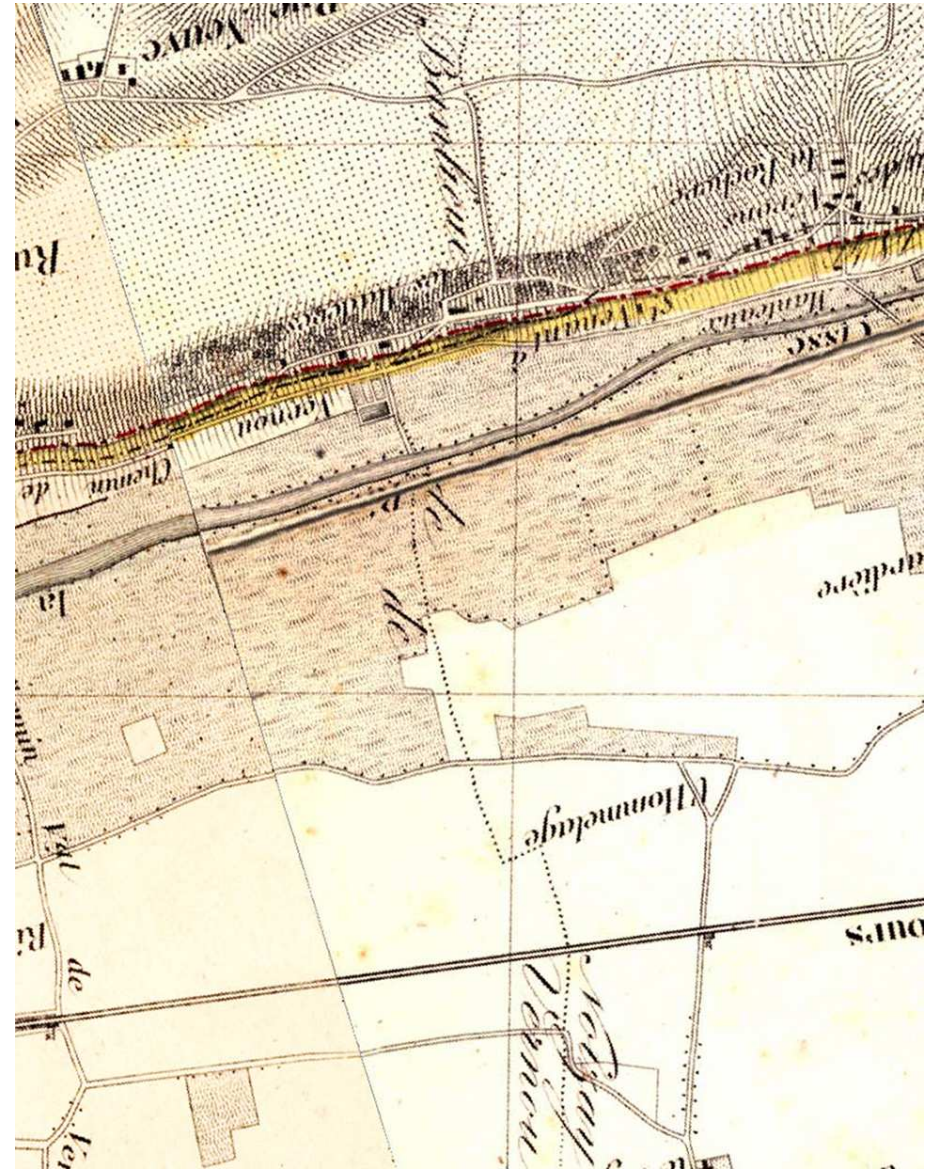
Carte d'Etat-major (1825-1866)



Carte des Ponts et Chaussées (1850)



Cadastré Napoléonien (1816-17)



Carte des Ponts et chaussées (1850)



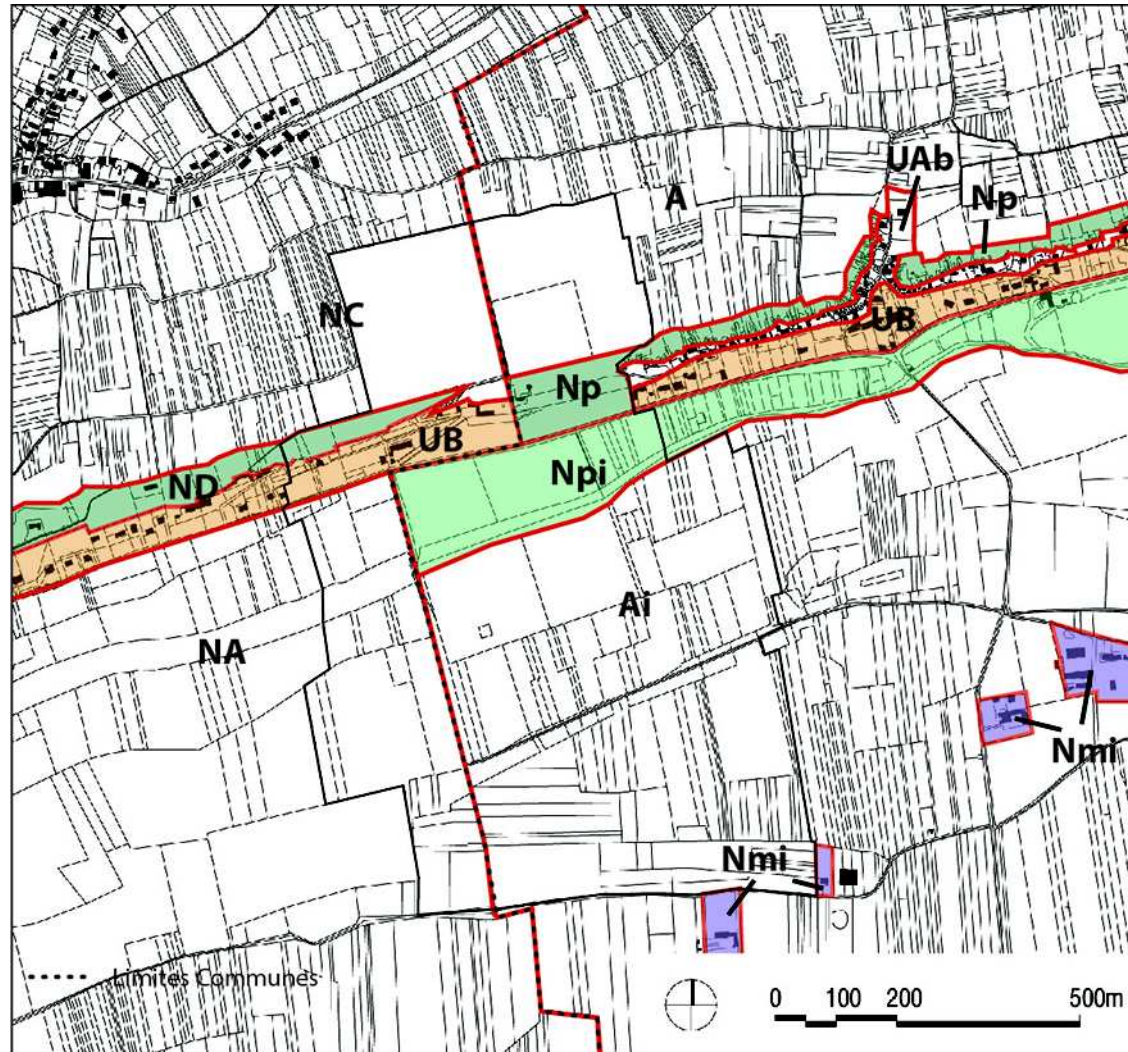
Photo aérienne (1949)



Photo aérienne (1956)

Rapport de présentation – Classement du site des Madères, propriété du peintre Olivier Debré – Vernou-sur-Brenne / Noizay

RETRANSCRIPTION DU PLU



Retranscription des différents documents d'urbanisme sur une même carte.

DESCRIPTION DES PLU

PLANIFICATION URBAINE

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Vernou-sur-Brenne est en cours d'élaboration, il suit le SCOT de l'Agglomération Tourangère. Celui de Noizay est approuvé depuis 2006.

D'une manière générale, l'évolution des territoires vus, depuis le domaine, est à suivre avec attention.

Tous projets en zone inondable devront être conformes à la réglementation du PPRI.

PLU VERNOU-SUR-BRENNE

Le PLU est en cours d'élaboration. Sa validation étant prévue courant du 2^{ème} semestre 2014.

Le 20 septembre 2013 a été organisée la présentation du PADD (projet d'Aménagement du Développement Durable aux personnes publiques associées).

La réunion publique de présentation à la population du PPADD a eu lieu le 19 novembre 2013.

L'intitulé des zones est légèrement différent, mais les thèmes des zones restent les mêmes que celles du PLU de Noizay, ce qui est assez logique car les protections, classements divers, basés sur les éléments du territoire, cadrent fortement l'évolution des communes.

- **Plateau** : zone NC viticole (naturelle) – zone à vocation agricole, secteur viticole

- **Coteau** :

En partie haute : ND (naturelle)- zone naturelle à protéger

En partie basse : UB (urbaine)

- **Plaine** : NA

PLU NOIZAY

Le PLU est approuvé depuis 2006.

Les zones et secteurs ont été définis en fonction des grandes entités paysagères, ainsi au niveau de la propriété des Madères et de ses abords on relève les zones suivantes :

- **Plateau** :

zone A (agricole) : zone naturelle destinée à l'exploitation du sol

- **Coteau** :

En partie haute : Np : (naturelles)- zone naturelle et forestière à protéger, secteur de protection patrimoniale. Correspond aux plantations qui sont également classées en EBC (Espace Boisé Classé).

En partie médiane : UAb (urbaine) – zone ancienne, secteur troglodytique. Correspond à l'habitat ancien qui s'est développé dans la roche et à l'extérieur entre cet habitat troglodytique et le chemin proto historique.

En partie basse : UB (urbaine) – zone résidentielle récente. Correspond à une ancienne bande jardinée (culture maraichère et fruitière) qui est aujourd'hui lotie presque dans sa totalité. Cette urbanisation récente est liée aux règlements du PLU.

- **Plaine** :

Entre le pied de coteau et la rive gauche de la Cisse : Npi (naturelles) – zone naturelle et forestière à protéger, secteur de protection patrimoniale, soumis aux risques d'inondation.

De la Cisse à la Loire :

Ai (agricole)- zone naturelle destinée à l'exploitation du sol, secteur soumis aux risques d'inondation. Correspond aux espaces ouverts agricoles ponctués de pastilles Ubi et Nmi.

Ubi (urbaine) – zone résidentielle récente, secteur soumis aux risques d'inondation

Nmi (naturelle) - zone naturelle et forestière à protéger, secteur mixtes admettant le changement de destination et les extensions limitées, soumis aux risques d'inondation. Correspond aux fermes et domaines anciens.

Tous projets en zone inondable devront être conformes à la réglementation du PPRI.

RECHERCHES FONCIÈRES

COMMUNE DE VERNOU-SUR-BRENNE :

Domaine public :

Nom	Gestionnaire
Route Départementale N°1	Conseil général

Domaine privé :

Nom	Propriétaire
Rivière Cisse	Privé

Vernou - Section AK01 :

N° Parcelle	Propriétaire
200	Privé/Debré
202	Privé/Debré
203	Privé/Debré
204	Privé/Debré
205	Privé/Debré
206	Privé/Debré
207	Privé/Debré
208	Privé/Debré
209	Privé/Debré
211	Privé/Debré
213	Privé
216	Privé
217	Privé
218	Privé
219	Privé
214	Privé
215	Privé
220	Privé
336	Privé
337	Privé/Debré
338	Privé
339	Privé/Debré
340	Privé
341	Privé/Debré
342	Privé/Debré

Vernou - Section H01 :

N° Parcelle	Propriétaire
167	Privé
168	Privé
172	Privé
173	Privé
174	Privé
175	Privé
176	Privé/Debré
177	Privé/Debré
178	Privé/Debré
179	Privé
180	Privé
181	Privé
228	Privé
233	Privé/Debré
234	Privé/Debré
235	Privé/Debré
236	Privé/Debré
237	Privé/Debré
238	Privé/Debré
239	Privé/Debré
243	Privé/Debré
244	Privé
245	Privé
246	Privé/Debré
247	Privé/Debré
503	Privé
504	Privé
511	Privé/Debré
512	Privé/Debré
513	Privé/Debré
518	Privé/Debré
522	Privé

COMMUNE DE NOIZAY:

Domaine public :

Nom	Gestionnaire
Route Départementale N°1	Conseil général

Domaine privé :

Nom	Propriétaire
Rivière Cisse	Privé
Chemin rural N°56	Commune

Noizay - Section OE02 :

N° Parcelle	Propriétaire
550	Privé/Debré
551	Privé/Debré
552	Privé
554	Privé/Debré
555	Privé/Debré
556	Privé/Debré
557	Privé
558	Privé
559	Privé
560	Privé
561	Privé/Debré
562	Privé/Debré
563	Privé/Debré
564	Privé/Debré
565	Privé/Debré
566	Privé/Debré
567	Privé/Debré
569	Privé/Debré
570	Privé/Debré
571	Privé/Debré
572	Privé/Debré
573	Privé/Debré
574	Privé/Debré
575	Privé/Debré
576	Privé/Debré
577	Privé
578	Privé/Debré

579	Privé
580	Privé
581	Privé
583	Privé
584	Privé
585	Privé
586	Privé
587	Privé
588	Privé/Debré
589	Privé
591	Privé
663	Privé
665	Privé/Debré
666	Privé
667	Privé
668	Privé/Debré
669	Privé/Debré
670	Privé/Debré
671	Privé/Debré
672	Privé/Debré
673	Privé
674	Privé
675	Privé
676	Privé
677	Privé
678	Privé
679	Privé/Debré
875	Privé/Debré
876	Privé
877	Privé
878	Privé
879	Privé
880	Privé
881	Privé
882	Privé
883	Privé
884	Privé
885	Privé
886	Privé
887	Privé
888	Privé/Debré

889	Privé/Debré
890	Privé
891	Privé/Debré
892	Privé
893	Privé
894	Privé
895	Privé
896	Privé
897	Privé
898	Privé
899	Privé
900	Privé
901	Privé
902	Privé/Debré
903	Privé/Debré
904	Privé/Debré
905	Privé/Debré
906	Privé/Debré
907	Privé
908	Privé
909	Privé/Debré
910	Privé/Debré
911	Privé
912	Privé/Debré
913	Privé/Debré
914	Privé
915	Privé/Debré
916	Privé/Debré
917	Privé/Debré
918	Privé/Debré
919	Privé/Debré
920	Privé/Debré
921	Privé/Debré
922	Privé/Debré
923	Privé/Debré
928	Privé/Debré
929	Privé/Debré
988	Privé
989	Privé/Debré

Noizay - Section AB01 :

N° Parcelle	Propriétaire
469	<i>Privé/Debré</i>
470	<i>Privé/Debré</i>

Noizay - Section A001 :

N° Parcelle	Propriétaire
2	<i>Privé/Debré</i>
4	<i>Privé/Debré</i>
181	<i>Privé</i>
182	<i>Privé</i>
183	<i>Privé</i>
184	<i>Privé</i>
185	<i>Privé</i>
186	<i>Privé</i>
187	<i>Privé</i>
188	<i>Privé/Debré</i>
189	<i>Privé/Debré</i>
275	<i>Privé/Debré</i>

CARTOGRAPHIE DU PPRI

