



Commune de

Chantepie

PLU

(Plan local d'urbanisme)

Révision approuvée par DCM du 23 juin 2003

Modification approuvée par DCM du 9 mai 2005

Modification approuvée par DCM du 17 décembre 2007



ANNEXE DU
RÈGLEMENT LITTÉRAL

Patrimoine bâti
d'intérêt local :
recensement,
prescriptions
et recommandations



DECEMBRE 2007

Commune de Chantepie

ANNEXE DU RÈGLEMENT DU PLU

Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations

Dossier réalisé en 1999 par Patrick Rochard – architecte dplg
Dossier modifié depuis par la commune de Chantepie



Décembre 2007

SOMMAIRE

Préambule	3
Agglomération Nord (plan n°3)	5
FICHE n° 1	12
FICHE n° 2	18
LE PETIT CUCÉ	19
Agglomération Sud (plan n°4)	25
FICHE n° 3	25
FICHE n° 4	32
FICHE n° 5	37
LES LOGES	38
Agglomération Est (plan n°5)	44
FICHE n° 6	44
FICHE n° 7	49
FICHE n° 8	56
LA HEUZANNE	57
LA MAINGRETAIS	64
SÈUVRES	71
Ouest de la commune (plan n°6)	78
FICHE n° 9	78
FICHE n° 10	84
FICHE n° 11	89
FICHE n° 12	94
FICHE n° 13	98
FICHE n° 14	103
FICHE n° 15	109
FICHE n° 16	114
FICHE n° 17	115
FICHE n° 18	121
Est de la commune (plan n°7)	128
FICHE n° 19	128
FICHE n° 20	135
FICHE n° 21	139
FICHE n° 22	143
FICHE n° 23	148
FICHE n° 24	153
FICHE n° 25	159
FICHE n° 26	166
FICHE n° 27	170
FICHE n° 28	176
FICHE n° 29	182
FICHE n° 30	189
FICHE n° 31	194
FICHE n° 32	200
FICHE n° 33	207
FICHE n° 34	210
FICHE n° 35	216
FICHE n° 36	

Préambule

Ce dossier intitulé « Patrimoine bâti d'intérêt local : recensement, prescriptions et recommandations » est une pièce annexe du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Chantepie. Celui-ci intègre par ailleurs les **prescriptions architecturales générales** relatives à chaque secteur du PLU, définissant la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol et des conditions de l'occupation de ceux-ci (accès, desserte, caractéristiques des terrains, l'aspect général des constructions, stationnement, (...).

Ce document annexe constitue le prolongement du règlement général du PLU communal, et définit les prescriptions particulières aux 36 éléments de patrimoine remarquables du territoire communal.

La somme de ces prescriptions générales et particulières constitue le cadre réglementaire général à respecter.

Organisation de ce dossier :

Ce cahier est composé de 36 fiches qui se construisent selon 3 ordres :

1. une **analyse descriptive écrite du bâti**.
 2. une **analyse photographique du bâti**.
 3. des **prescriptions architecturales particulières** propres à chacun de ces 36 éléments de patrimoine.
- Celles-ci traitent de la mutation et de la vocation, des suggestions d'aménagement, des démolitions obligatoires, des prescriptions architecturales et du stationnement des véhicules.

Chaque fiche se réfère ici à sa situation géographique par rapport au territoire communal et se trouve ainsi assignée au document graphique réglementaire correspondant.

Objet de ce dossier :

Ce recensement a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal dans le but d'assurer la protection et de **favoriser la conservation du patrimoine architectural vernaculaire de qualité**. Cette production n'était jusqu'ici prise en charge par aucune protection significative.

L'enjeu vise donc à mettre en application l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme afin de conserver, de protéger et de « maintenir » ce patrimoine.

Ce travail vise donc à redonner potentiellement vie à ce patrimoine en autorisant des adaptations et des transformations.

Rappelons que ce travail ne vise pas, par ailleurs, à porter préjudice et « mettre en péril » l'activité agricole exploitant le territoire communal.

L'éventuel changement de destination du bâti de ce « **patrimoine de proximité** » ne vise pas à prendre celui-ci et à le transformer du tout au tout car il s'agit malgré tout de conserver et de maintenir le « **caractère rural** » de celui-ci, tombé en désuétude et rendu obsolète par les modes contemporains de production agricole. L'objet n'est pas ici de le « maquiller » sous une « apparence nouvelle hexogène ».

« La construction en terre, appelée bauge, originale par sa méthode de réalisation fait partie intégrante de l'histoire architecturale de notre département. Aujourd'hui menacé, car facile à transformer ou à détruire, ce patrimoine perd peu à peu de son identité ».

Marco Petitjean - architecte dplg - in « Constructions en terre en Ile et Vâlaine » - Éditions Apogée - 1995

Donc même si la nature occupationnelle change (sous certaines conditions), il faut que la signification reste et perdure.

Sinon, en ne gardant que bien peu de choses de sa « valeur patrimoniale », on ne verrait plus véritablement l'intérêt de maintenir à tout prix de « modiques » éléments de conservation qui ne seraient plus alors « qu'hypocrites ».

« On ne devrait jamais modifier une façade, car celle-ci représente l'histoire, les racines de la construction ». Marc Petitjean - architecte dplg - in « Constructions en terre en Ile et Vilaine » - Editions Apogée - 1995

Il s'agira ici de non seulement « sauvegarder » la surfaces des choses, mais également leurs substances.

Il est donc essentiel que les anciennes exploitations agricoles conservent « l'esprit » qui les animent afin de non seulement « garantir la mémoire » de leur passé agricole (valeur patrimoniale), mais aussi de garantir « l'impact paysager » que celles-ci suscitent au sein du territoire communal.

De manière extrêmement synthétique, **il faut qu'elles restent « ce qu'elles sont » et que « l'esprit qui les anime perdure ».**

Il est pour cela essentiel de conserver le système de desserte de l'habitat et de l'ensemble du bâti existant d'une ancienne exploitation. Rappelons que son principe d'organisation est dicté par la présence d'une « **cour commune** » autour de laquelle s'organisent les corps de bâtiments.

C'est autour d'elle que jadis s'organisait la vie domestique de l'exploitation, il semble donc naturel et légitime que celle-ci « perdure » et continue à assumer ce rôle et cette fonction distributive.

La « gommer » viserait par ailleurs à détruire ce qui a ici fédéré à l'installation et au développement de ces lieux, ce qui aurait comme conséquence directe d'ôter d'une part la beauté de ce patrimoine et, d'autre part, de perturber l'environnement paysager que celles-ci suscitent et construisent.

Ceci motive et explique que certaines démolitions de tout où partie de bâtiment et construction seront nécessaires et rendues obligatoires par application de l'article L. 123-1 (10°) du Code de l'urbanisme. Celles-ci seront nécessaires afin de rétablir l'autonomie de certains bâtis remarquables, parasités par « le temps ».

Ces bâtiments aux vocations techniques, potentiellement à re-définir, portent des figures et des formes dictées et déterminées par la mise en œuvre de dispositifs spatiaux commandés par des affectations d'usages spécifiques (grange, cellier, étable, soue, poulailler).

L'acte d'habiter est quelque chose d'actif qui réclame lui-même des dispositions spatiales particulières. L'enjeu à ce niveau consiste à trouver des principes d'adaptations de ces formes et figures anciennes, aux vocations techniques plurielles, à des besoins nouveaux très différents d'habitations ou d'activités.

À ce niveau, il s'agira de se nourrir des éléments traditionnels, de leurs tailles (des calibres et des gabarits), de leurs formes et de leurs natures constructives (par exemple, concernant les menuiseries : portes pleines, brisées et/ou tiercées, avec ou sans impostes, fenêtres et baies à X carreaux), afin de générer l'esthétique future.

Il s'agit ici plus de penser en terme de « recyclage d'éléments » en présence, comme par exemple d'exploiter la grande ouverture d'une porte de grange afin de transformer le futur logis en une vaste « loggia » (dans le cas d'une habitation).

En résumé, il s'agit de **respecter ce « patrimoine de proximité »**, et de faire que cette mutation porte ici une **véritable attention à la singularité de cette architecture vernaculaire relevant d'une « production ordinaire »**, très homogène (car souvent constituée de terre), et longtemps considérée comme « mineure ».

C'est pourquoi, dans tous les cas de travaux autorisés, il s'agira de rester humble et très prudent.

Il est d'ailleurs ici fortement recommandé de ne pas hésiter à solliciter l'avis d'hommes compétents et qualifiés afin de se faire épauler dans cette entreprise.

Agglomération Nord (plan n°3)

Fiche n°1 : LANDES (LES)

Fiche n°2 : PETIT CUCÉ (LE)

